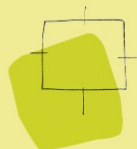


bestemmingsplan
Hijkerweg 7 Hooghalen

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Hijkerweg 7 Hooghalen

vastgesteld 01-11-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Beeldkwaliteit	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Bodem	21
4.4 Ecologie	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Geluid	22
4.7 Geur	22
4.8 Hoogspanningsleidingen	23
4.9 Luchtkwaliteit	24
4.10 Water	25
4.11 M.e.r.-beoordeling	26
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Opbouw van de regels	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen toelichting	31
Bijlage 1 Natuurtoets	33
Bijlage 2 Aeries-berekening	45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	53
Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan	83
Bijlage 5 Beplantingseisen	87
Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan	91
Bijlage 7 Watertoets	111

Bijlage 8	Vooroverlegreactie Provincie	115
Regels		119
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	121
Artikel 1	Begrippen	121
Artikel 2	Wijze van meten	127
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	129
Artikel 3	Wonen	129
Artikel 4	Wonen - Voormalige boerderijen	133
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	139
Hoofdstuk 3	Algemene regels	141
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	141
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	143
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	145
Artikel 9	Overige regels	147
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	149
Artikel 10	Overgangsrecht	149
Artikel 11	Slotregel	151
Bijlagen regels		153
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	154
Bijlage 2	Staat van bedrijven	173

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hijkerweg 7 in Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. De eigenaar van dit perceel heeft het voornemen om in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling ruim 2.400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor twee compensatiewoningen te bouwen.

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden behorende bij het perceel Hijkerweg 7 in Hooghalen (kadastraal: gemeente Beilen, sectie W, perceel 544). De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van dit bestemmingsplan.

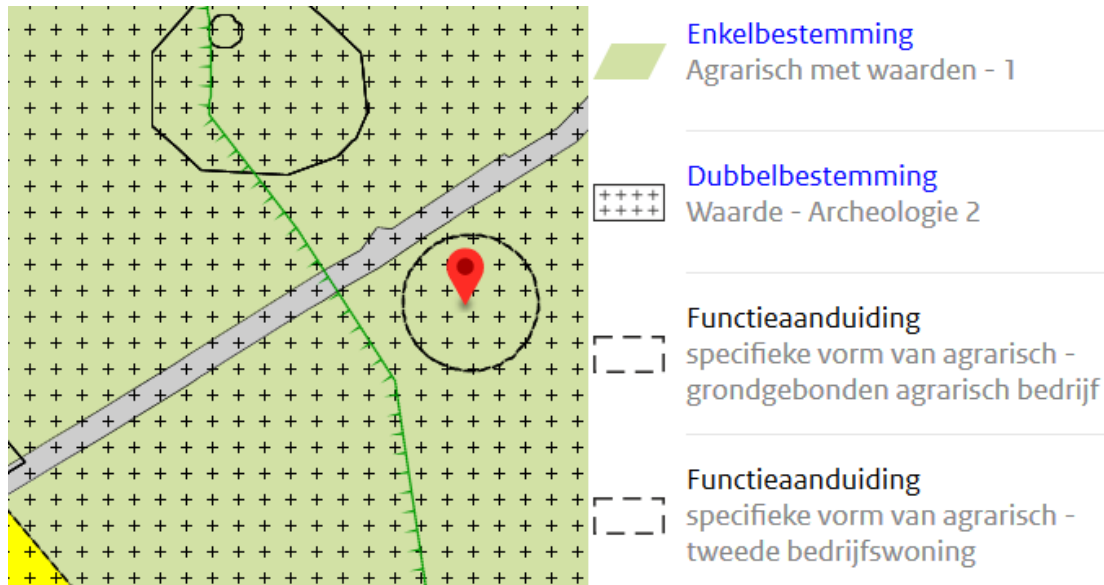


Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron:kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' (geconsolideerd 20 augustus 2014). De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, hebben op dit moment de bestemming 'Agrarisch met waarden -1'. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

De bouw van twee nieuwe woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangssituatie en de planuitgangspunten. In Hoofdstuk 3 komt het relevante rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de onderzoeken die ten aanzien van verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn verricht. Het betreft de volgende onderwerpen: archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, geur, hoogspanningsleidingen, luchtkwaliteit, water en m.e.r.-beoordeling. In Hoofdstuk 5 volgt de planbeschrijving in de vorm van een toelichting op de systematiek en een toelichting op de bestemmingen. Ten slotte verwoordt Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied de oorspronkelijke boerderij, een tweede bedrijfswoning en verschillende agrarische bedrijfsgebouwen. In de bedrijfsgebouwen is ruimte gevonden voor stalling en opslag van onder meer caravans, campers en auto's. Het plangebied is voor het overige grotendeels verhard.

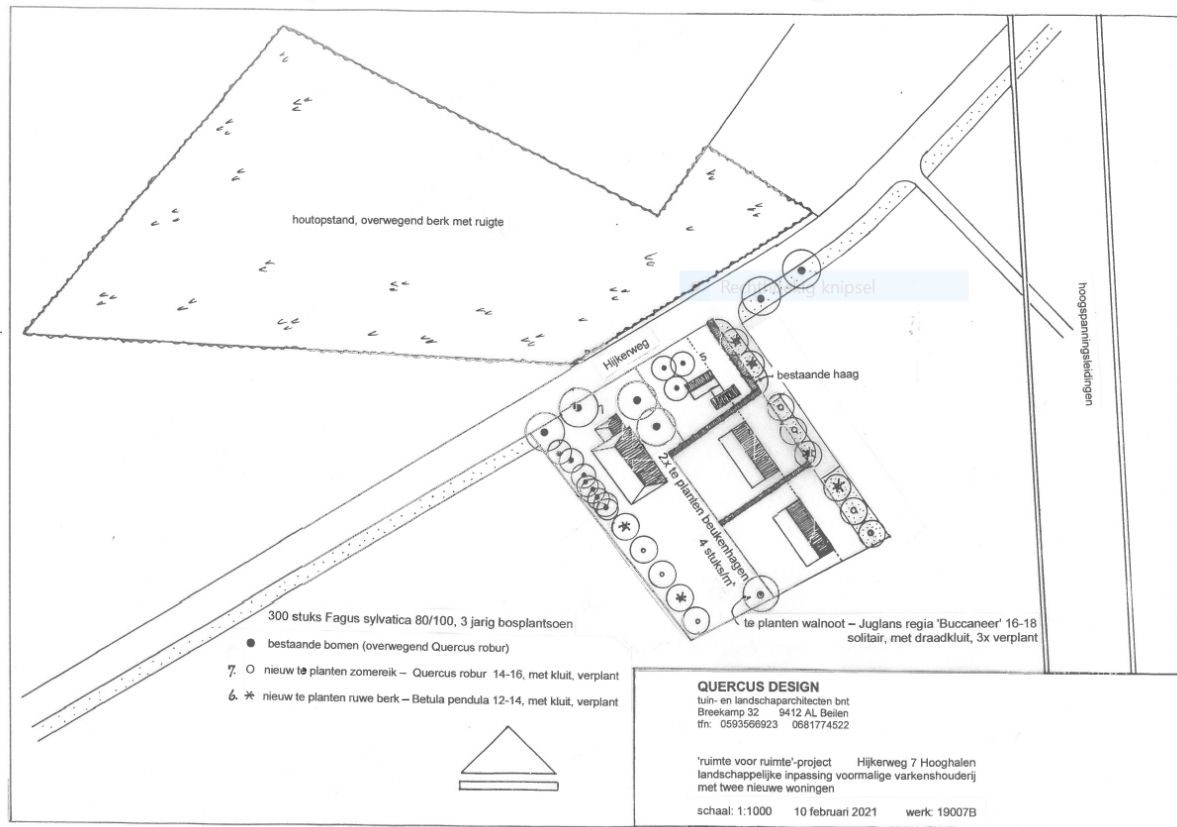


Luchtfoto huidige situatie (bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijven de oorspronkelijke boerderij en tweede bedrijfswoning behouden. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ruim 2.400 m² wordt gesloopt. De erfverharding wordt verwijderd.

Ten zuiden van de tweede bedrijfswoning worden twee compensatiewoningen gebouwd. Voor het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De bomenrij op de westelijke perceelgrens wordt doorgetrokken in zuidelijke richting. Op de oostelijke perceelgrens wordt een nieuwe boomsingel aangeplant. De erfbeplanting zal inheems en streekeigen zijn. Zie hiervoor ook de bijlagen Landschappelijk inpassingsplan en Beplantingseisen.



Landschappelijk inpassingsplan

2.3 Beeldkwaliteit

De nieuwe woningen worden 'als boerenschuren' op het bestaande, nieuw in te richten erf geplaatst. Hier past een ingetogen en rustig beeld bij. Dit beeld wordt onder andere bereikt door de twee woningen in één lijn met hetzelfde volume achter elkaar te plaatsen.

BEBOUWING

De twee nieuwe woningen zijn geplaatst op het bestaande erf. Ze zijn ondergeschikt aan de bestaande gebouwen, de bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning. De nieuwe woningen zijn ver naar achteren op het erf geplaatst, ten minste 35 m vanaf de voorste erfgrans. De lange oostelijke zijgevels van de twee nieuwe woningen, dat zijn de gevels die grenzen aan het landschap, staan in één lijn met de oostelijke zijgevel van de bestaande tweede bedrijfswoning. Om voldoende ruimte te geven aan de erfbeplanting staan de nieuwe woningen altijd op minimaal 5 m vanaf de zijdelingse en achterste erfgrans. De nieuwe woningen oriënteren zich op het bestaande erf.

VORMGEVING

De twee nieuwe woningen hebben een rurale uitstraling, ze hebben het karakter van een schuurwoning. Ze passen goed op een boerenerf en te samen met de andere gebouwen vormen ze dit erf. Architectonisch zijn de twee nieuwe woningen tweelingen. De basisplattegrond van de nieuwe woningen is rechthoekig en de massaopbouw is enkelvoudig met een overwegende horizontale geleiding.

De schaal en de maat van de nieuwe woningen past bij de schaal en de maat van de bestaande boerderij. De hoofd- en nokrichting van de nieuwe woningen is dezelfde als die van de bestaande boerderij en is evenwijdig met de kavelrichting en staat haaks op de weg. De kap is dominant in het beeld aanwezig. De nokhoogte en de dakhelling van de twee nieuwe woningen is hetzelfde, zodat optisch ook de daklijnen doorgetrokken kunnen worden. De nokhelling varieert tussen de 30 graden en 45 graden. De zijde die grenst aan het landschap heeft- als overgang naar het landschap- een lage gootlijn. Deze gootlijn is niet

hoger dan 3 m en deze gootlijn is niet onderbroken door bijvoorbeeld uitsnedes in het dak of door opbouwen.

Het gevel beeld is overwegend gesloten. Bij specifieke functies zoals terrassen, entrees of woonkamers kunnen ook open gevels en puien worden toegepast. De gevels zijn in opbouw gelijkwaardig. De kopgevel is een volwaardige gevel, het is geen 'blinde' gevel.

Bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht in het hoofdvolume van de nieuwe woning. Er worden geen vrijstaande bergingen bij geplaatst.

AANKLEDING

De gebruikte materialen, de kleuren en de details zijn ingetogen en ondersteunen het beeld van twee schuren bij de bestaande boerderij. Het kleurgebruik is bij voorkeur gedekt zoals donkergroen of grijs, antraciet, roodbruin tot bruin of de natuurlijke kleur van het materiaal wordt getoond (riet, zink, hout, glas of steen).

Voor overige beeldkwaliteitsaspecten wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen. Deze is opgenomen als bijlage 4 bij onderhavig bestemmingsplan, en vormt een basis voor de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- het verbeteren van bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit plan past in die lijn.

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 overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

In dit bestemmingsplan is er vanuit gegaan dat een dergelijke 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt de bouw van twee woningen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

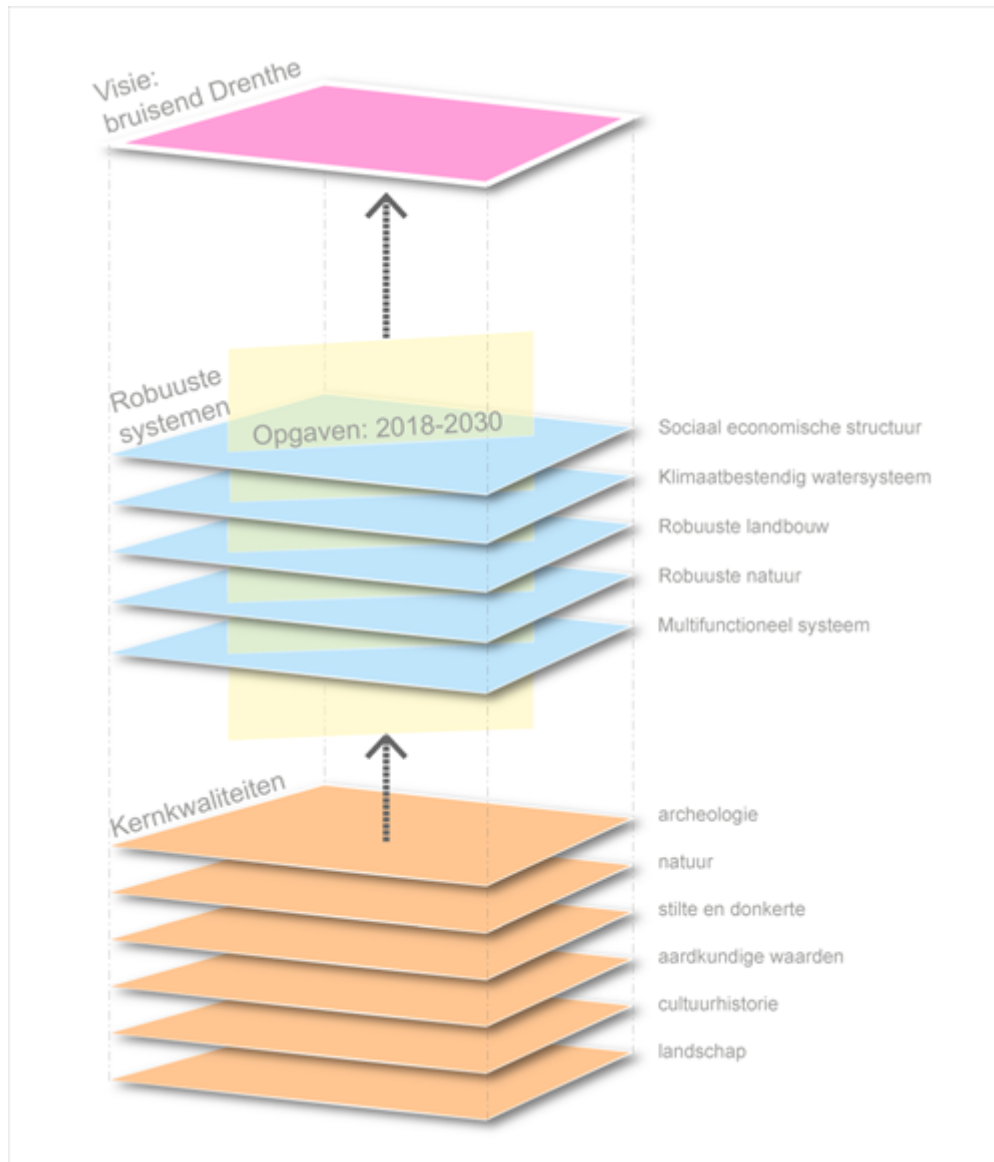
Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In het beleid zijn zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over 'multifunctionele gebieden'.

COMBINATIEMODEL

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.



Combinatiemodel Omgevingsvisie Drenthe 2018

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het plan.

RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Voor het plan wordt ruim 2.400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt die op 2 juni 2010 al aanwezig was. Saldering op meerdere percelen is niet aan de orde. Het plangebied ligt niet in Natuurnetwerk Nederland of beekdal en bergingsgebied. Als compensatie voor de sloop worden twee woningen gebouwd. Voor de inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoningen is een inpassingsplan opgesteld (zie Hoofdstuk 2 en bijlage Landschappelijk inpassingsplan).

KERNKWALITEITEN

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Archeologie, Landschap, Cultuurhistorie en Aardkundige waarde van toepassing:

- Archeologie

Op grond van de kernkwaliteit Archeologie geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing. De ondergrond is hier naar verwachting al verstoord. De kernkwaliteit is niet in het geding. In de onderzoeksparagraaf archeologie komt dit nader aan de orde.

- Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Het plan tast geen essen of beekdalen aan. Voor het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De kernkwaliteit is niet in het geding.

- Cultuurhistorie

Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie behoort het plangebied tot het deelgebied 'De velden in centraal Drenthe'. De volgende structuren zijn van provinciaal belang en relevant voor het plangebied:

- Aaneengesloten complexen van stuifzandbossen, boswachterijen en heidegebieden met daarbinnen sporen van oude paden, markegrenzen, postwegen en jongere relictten als radiotelescopen en sporen van de Tweede Wereldoorlog;
- Visuele relatie tussen dorp, es en beekdal door open doorzichten, dorpsstructuur van open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing;
- In het gebied rond Hooghalen een dichtheid aan prehistorische bewoningssporen en Grafmonumenten die deels corresponderen met een oude route die het zuidwesten met het midden van Drenthe verbond;

Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch perceel. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld. De cultuurhistorische structuren worden gerespecteerd. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.

- **Aardkundige waarden**

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Het plangebied betreft een bestaand agrarisch perceel. De nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van te slopen schuren. De nieuwbouw vindt daarmee plaats op gronden die naar verwachting al verstoord zijn. De bodemingrepen ten behoeve van dit plan leiden dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteit.

ROBUUSTE SYSTEMEN

Ten aanzien van dit plan is met name het sociaaleconomische systeem als drager van belang, en dan specifiek het aspect wonen. De provincie vindt het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt.

De provincie biedt ruimte voor het toevoegen van een incidentele woning buiten bestaand stedelijk gebied mits de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing, er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie en leidt niet tot leegstand elders. Eerder in deze paragraaf en verder in Hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met deze voorwaarden.

VISIE

Ten aanzien van wonen streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Zoals hierboven beschreven past dit plan binnen deze ambitie.

Conclusie

Het plan houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Aan de combinatie van opgaven en robuuste systemen wordt op passende wijze invulling gegeven. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2017-2021

In het Woonplan 2017-2021 is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. In het woonplan wordt aangegeven dat het aantal inwoners in Midden-Drenthe af zal nemen, maar het aantal huishoudens tot 2030 nog zal groeien. De gemeente wil initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige (agrarische) bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie faciliteren. Hierdoor kan de kwaliteit van de omgeving behouden en versterkt worden.

Afweging

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen op een voormalig agrarisch perceel. Door

de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het planvoornemen is in overeenstemming met het Woonplan.

3.3.2 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 'Platteland Leeft'

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de structuurvisie Midden-Drenthe 2030 'Platteland leeft!' vastgesteld. De structuurvisie gaat uit van een grote diversiteit tussen de dorpen van het buitengebied van de gemeente. De gemeente wil ruimte voor een grote diversiteit in het woningaanbod, verschillende vormen van landbouw, natuurontwikkeling koesteren en haar toeristische aantrekkelijkheid vergroten. Om deze speerpunten na te streven maakt de gemeente keuzes. Een van die keuzes houdt in dat de gemeente inzet op de pijlers wonen, landbouw, natuur en recreatie. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen in de gemeente passen binnen de landschappelijke schaal van de betreffende locatie en moet een dergelijk nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de levendigheid van deze dorpen en buurten.

Afweging

Met de in de structuurvisie geformuleerde doelen is dit planvoornemen in overeenstemming. De bouw van twee nieuwe woningen als compensatie voor het slopen van agrarische bebouwing past als nieuwe ontwikkeling in de schaal van zowel het landschap ter plaatse als van het voormalig agrarisch perceel.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan 2012-2020

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan 2012-2020 (GVVP) is het gemeentelijk beleid omtrent verkeer en parkeren verwoord. Dit beleid wordt per thema behandeld. De thema's zijn: bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid. Het thema bereikbaarheid behelst vooral de aandacht voor het bereikbaar houden van de gemeente met auto en fiets. De gemeente Midden-Drenthe is een plattelandsgemeente waarin de afstand tussen de kernen betrekkelijk groot is. Hier dient rekening gehouden te worden door het behouden van een aantal 50 km/u en 80 km/u wegen. Wat betreft het thema verkeersveiligheid dient er in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig, waarin staat dat er verblijfsgebieden ingericht dienen te worden met een snelheidsregime van 30 km/u binnen de kom en 60 km/u buiten de kom. Het thema leefbaarheid gaat over de aspecten geluid- en luchtkwaliteit en parkeren. Voor parkeren wordt aangesloten op de kencijfers van de CROW.

Afweging

Het planvoornemen is in overeenstemming met de geformuleerde thema's uit het GVVP. De nieuwe woningen zijn goed bereikbaar, zijn gelegen in een overzichtelijke en veilige verkeerssituatie en voldoen aan de kencijfers van de CROW (zie paragraaf 2.2).

3.3.4 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2018 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018 vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'eruit zien'. Op zichzelf, maar ook kijkend naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de gevolgen voor de omgeving.

Afweging

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de welstandseisen en zal door de Welstandscommissie worden beoordeeld. Alleen met een akkoord van de commissie zal een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen kunnen worden verleend.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

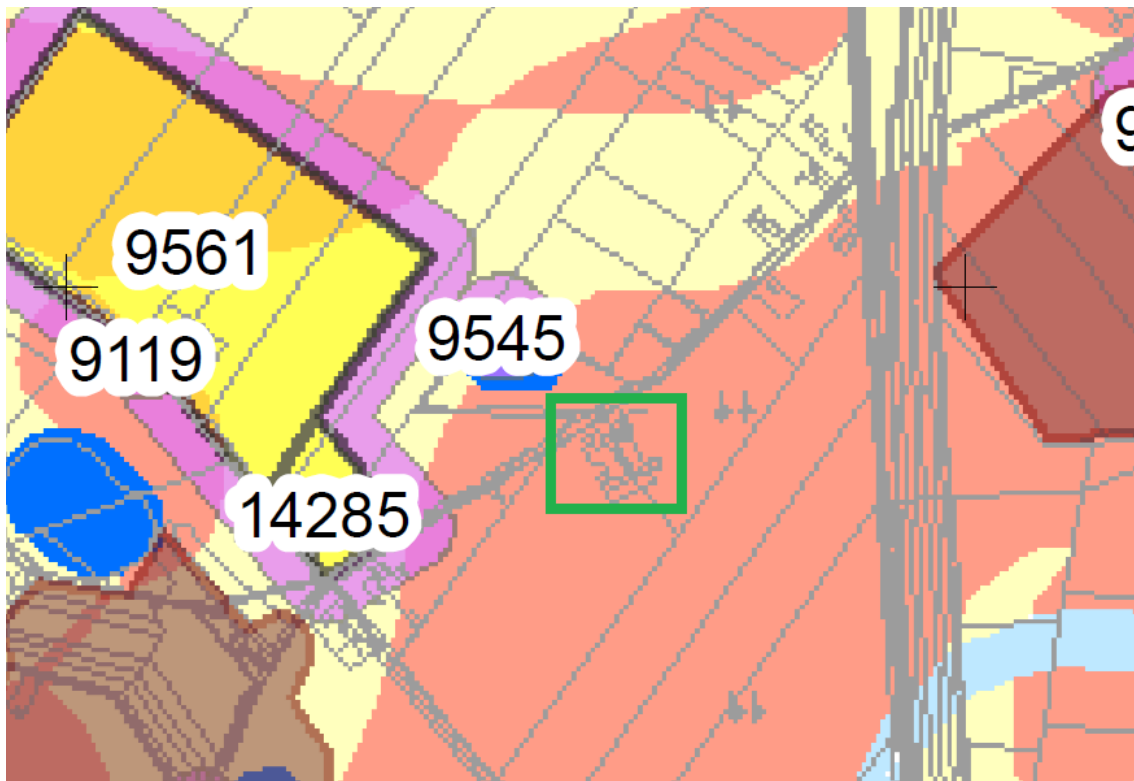
Kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Onderzoek

De gemeente Midden-Drenthe beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Het plangebied heeft op deze kaart een hoge verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 m.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart met plangebied (groene rechthoek)

De oppervlakte van de nieuwe woningen is, per woning, maximaal 150 m². De ingreep is daarmee kleiner dan 1.000 m². Daarnaast zijn de nieuwe woningen geprojecteerd ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing. De ondergrond is hier naar verwachting al verstoord. Een archeologisch onderzoek is

niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Kader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Onderzoek

De bestaande woonboerderij en tweede bedrijfswoning blijven behouden. De te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Ook voor het overige zijn er geen bijzondere waarden in het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Onderzoek

Het plangebied ligt in rustig buitengebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich in hoofdzaak woonpercelen. Op circa 300 m ten westen van het plangebied bevindt zich een groepsaccommodatie. Voor dit soort verblijfsrecreatieve functies geldt een grootste richtafstand van 10 m. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op een afstand van circa 300 m van het plangebied. Dit zijn grondgebonden agrarische bedrijven waarvoor een grootste richtafstand van 100 m geldt. Gezien deze afstanden worden de bedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door dit plan. De functies vormen ook geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Kader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Onderzoek

Voor dit plan wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in het plan.

4.4 Ecologie

Kader

Ten aanzien van het aspect ecologie is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Onderzoek

Op basis van de uitgevoerde veldinventarisatie (d.d. 9 maart 2020) is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkelingen een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Een ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten is niet nodig.

In verband met de soortbescherming van de Wnb is het nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Op basis van de stikstofberekening (Bijlage 2 Aeries-berekening) kan worden bepaald of een vergunning van de Wnb nodig is voor uitvoering van het plan. Uit dit onderzoek resulteert dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is derhalve niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar Bijlage 1 Natuurtoets.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico

(GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

BUISLEIDINGEN

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

INRICHTINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

SPOOR, WEG EN WATER

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wegen en spoor- of waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroutes.

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes ligt. In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De hoeveelheid personen in het gebied neemt hierdoor beperkt toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt gezien de kleinschalige aard en omvang van de ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Geluid

Kader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, dan wel die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een zone (waaronder woningen) dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 5 dB vanwege de A28.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een hogere waarde te verlenen wat betreft de A28. Omdat maatregelen aan de weg of tussen de weg en de woningen niet mogelijk zijn, zullen in de te realiseren woningen, indien noodzakelijk, zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. In het traject waarin de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woningen wordt voorbereid, dient de aard en mate van isolatie van de gevels te worden bepaald. Bij toetsing van het binnenniveau van geluidsgevoelige bebouwing moet worden gerekend met gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

4.7 Geur

Kader

Bij de realisatie van gevoelige bestemmingen, zoals woningen, is het van belang dat er een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Daarom moet rekening worden gehouden met geurcontouren van bijvoorbeeld bestaande veehouderijen. Hiervoor bieden het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Onderzoek

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven bevinden zich op een afstand van minimaal 300 meter van het plangebied. Tussen het plangebied en de agrarische bedrijven bevinden zich bestaande geurgevoelige objecten, in de vorm van woningen.

Het bestemmingsplan biedt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet de mogelijkheid om nieuwe geurgevoelige objecten op kleinere afstand van omliggende veehouderijen te realiseren. Veehouderijen worden dus ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Daarbij bestaan geen aanwijzingen voor een zodanig slecht woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dat hierop in het kader van dit bestemmingsplan moet worden ingegrepen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Hoogspanningsleidingen

Kader

Op grond van het voorzorgbeginsel heeft het voormalige Ministerie van VROM in oktober 2005 aan overheden en netbeheerders advies omtrent hoogspanningslijnen uitgebracht. Geadviseerd wordt, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven/worden blootgesteld in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (μT).

Voor langdurige blootstellingen wordt uitgegaan van kinderen die wonen of verblijven in scholen, crèches of kinderopvangplaatsen die gelegen zijn in magneetveldzones. Als gevoelige bestemmingen hiervoor worden woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen aangemerkt. Locaties waar zich wel kinderen kunnen bevinden, maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als kort kan worden bestempeld, worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming, zoals recreatievoorzieningen.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 μT is of in de toekomst kan worden. Hiermee moet bij vaststelling van bestemmingsplannen en wijzigingen in bestaande plannen rekening worden gehouden.

Onderzoek

Ten oosten van het plangebied lopen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen. Dit zijn de 110 kV-lijn Beilen - Zeyerveen en 220 kV-lijn Zeyerveen - Hoozevee. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de zakelijk recht-zone van de leidingen.

De zogenaamde indicatieve zone die door het RIVM voor de 110 kV-lijn wordt aangegeven, is 45 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn. Voor de 220 kV-lijn is deze zone 2 x 50 m. Dit zijn conservatieve aannames. De daadwerkelijke zone van 0,4 μT is kleiner.

De afstand van het plangebied tot de 220 kV-lijn is minimaal 75 m; de afstand tot de 110 kV-lijn minimaal 100 m. Het plangebied ligt daarmee buiten de indicatieve zones. De hoogspanningsleidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Onderzoek

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee extra woningen. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het plan een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$). Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de achtergrondniveaus voor NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in zowel 2011, 2015 als 2020 onder de grenswaarden liggen.

Het plan moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.10 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (Bijlage 7). Op basis van deze toets kan de korte procedure worden gevolgd. Concreet betekent dit dat direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze tekst is hieronder weergegeven.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt!. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe wooneenheden mogelijk in een gebied waar voorheen agrarisch bedrijf aanwezig was. Door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing leidt het plan tot een afname van verhard oppervlak. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater. Met voorgaande adviezen wordt rekening gehouden bij de uitwerking van het bouwplan.

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel,

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Het plan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Van een stedelijk ontwikkelingsproject is geen sprake. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt verder dat het planvoornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende plan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bevat een aantal regels die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan bevat, overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro, een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van de SVBP2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO2012. In dit bestemmingsplan worden tevens begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2 Opbouw van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen enzovoorts. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In het bestemmingsplan worden verscheidene bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld. Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd. Het bestemmingsplan kent de bestemmingen:

Wonen

De voormalige tweede bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woningen in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte regeling' krijgen de bestemming 'Wonen'. De woningen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijke inpassingsplan.

De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m², via een afwijking van de bouwregels is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten tot ten hoogste 250 m². Voor de bijbehorende bouwwerken is bij recht een oppervlakte van ten hoogste 100 m² mogelijk. Via een afwijking van de bouwregels is een maximale oppervlakte van ten hoogste 150 m² mogelijk. De nokhoogte van de bestaande woning bedraagt ten hoogste 9 m, de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m. Hoofdgebouwen worden uitgevoerd met een kap. De dakhelling is tussen de 30° en de 45°.

De nieuw te bouwen woningen zijn achter de voormalige tweede bedrijfswoning gesitueerd en worden via

een insteekweg vanaf de Hijkerweg ontsloten. Het aantal te bouwen woningen is aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de twee nieuwe vrijstaande woningen zijn verder een aantal specifieke bouwregels geformuleerd. Deze regels volgen uit het beeldkwaliteitsplan. Zo moet de voorgevel in één lijn in de voorgevelrooilijn - die is aangeduid als 'gevellijn' - worden gebouwd. De nokrichting moet haaks op de Hijkerweg staan. De goot- en bouwhoogte moet voor beide woningen identiek zijn. De voorste gootlijn moet bestaan uit een doorgaande gootlijn en mag niet hoger zijn dan 3 meter, aan de achterkant van de woning is een goothoogte van 5 meter toegestaan.

De bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en maken qua bouwmassa en -vorm onderdeel uit van het hoofdgebouw.

Wonen - Voormalige boerderijen

De voormalige bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf is bestemd als 'Wonen - Voormalige boerderijen'. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de uitwendige hoofdvorm van het bestaande hoofdgebouw moet worden behouden. De uitwendige hoofdvorm wordt bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

De woning moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijke inpassingsplan.

Voor voormalige boerderijen geldt verder een verruiming van het gebruik van kleinschalige (bedrijfs)activiteiten ten opzichte van de 'gewone' woonbestemming.

Waarde - Archeologie 2

Over alle enkelbestemmingen in dit plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Er geldt hier een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 0,3 m geldt een verplichting voor archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is in dit geval niet nodig. Voor meer informatie zie paragraaf 4.1.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is er sprake van een plan waarvoor een exploitatieplan vereist is. De gemeente maakt kosten in het kader van dit plan. Deze kosten worden op de initiatiefnemer verhaald. Hiernaast wordt er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Naast de kosten van het plan is het voor ruimtelijke plannen in het buitengebied gebruikelijk om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Dit inpassingsplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en is bekostigd door de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan is op basis van het bovenstaande economisch uitvoerbaar.

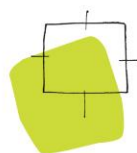
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie een opmerking gemaakt. De opmerking betreft het gebruik van inheemse en streekeigen beplanting bij de erfinrichting en een aanvulling op archeologische paragraaf. Beide opmerkingen en aanvullingen zijn in het plan verwerkt. De provincie ziet vooralsnog geen reden vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. De brief is toegevoegd als Bijlage 8.

Vanaf 2 september 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Ten tijde van deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is daarmee ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Natuurtoets



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beknopte natuurtoets Hijkerweg 7, Hooghalen

projectnummer: 602.40.50.00.00.00

Onderwerp: Beknopte natuurtoets Hijkerweg 7

Datum: 16-03-2020

Inleiding

KADER

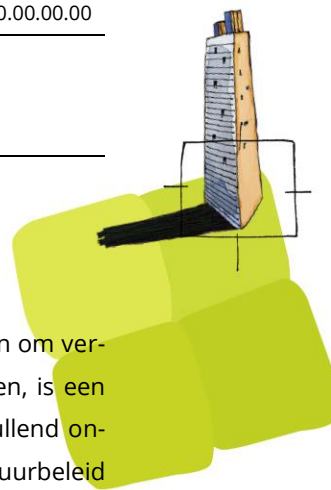
De initiatiefnemer is voornemens om vier stallen aan de Hijkerweg 7 in Hooghalen te slopen om vervolgens twee nieuwe woningen te bouwen. Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 9 maart 2020 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: half bewolkt, circa 10°C, droog en een zwakke wind.

PLANGEBIED

Het plangebied betreft een perceel met een boerderij met woonhuis, een los woonhuis en vijf aparte stallen (zie figuur 1). Het gebied ligt ten zuidwesten van Hooghalen en wordt in het noordwesten begrensd door de Hijkerweg. Verder grenst het plangebied aan de overige zijdes aan percelen akkerland.

In het noordwesten van het plangebied staat een boerderij met woning en stal. Deze boerderij is opgetrokken uit baksteen en heeft een dak bekleed met een pannendak. Aan de noordoostzijde van het plangebied staat een woning met garage. Deze is opgetrokken uit baksteen en heeft eveneens een pannendak. Ten zuiden van deze bebouwing staat een aantal schuren. Deze schuren worden momenteel gebruikt voor opslag van caravans, campers en auto's. Schuur 1 (zie figuur 1) is opgetrokken uit damwandplaten. Schuur 2 en 3 zijn opgetrokken uit baksteen en zijn bekleed met een golfplaten dak. Schuur 4 en 5 zijn opgetrokken uit damwandplaten en een golfplaten dak. De daken van schuur 1, 3, 4 en 5 bevatten geen isolatieruimte of -materiaal. Isolatieruimte of -materiaal is wel aanwezig in het dak van schuur 2. De openingen onder de golfplaten daken van schuur 1, 2 en 3 zijn dichtge-

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.



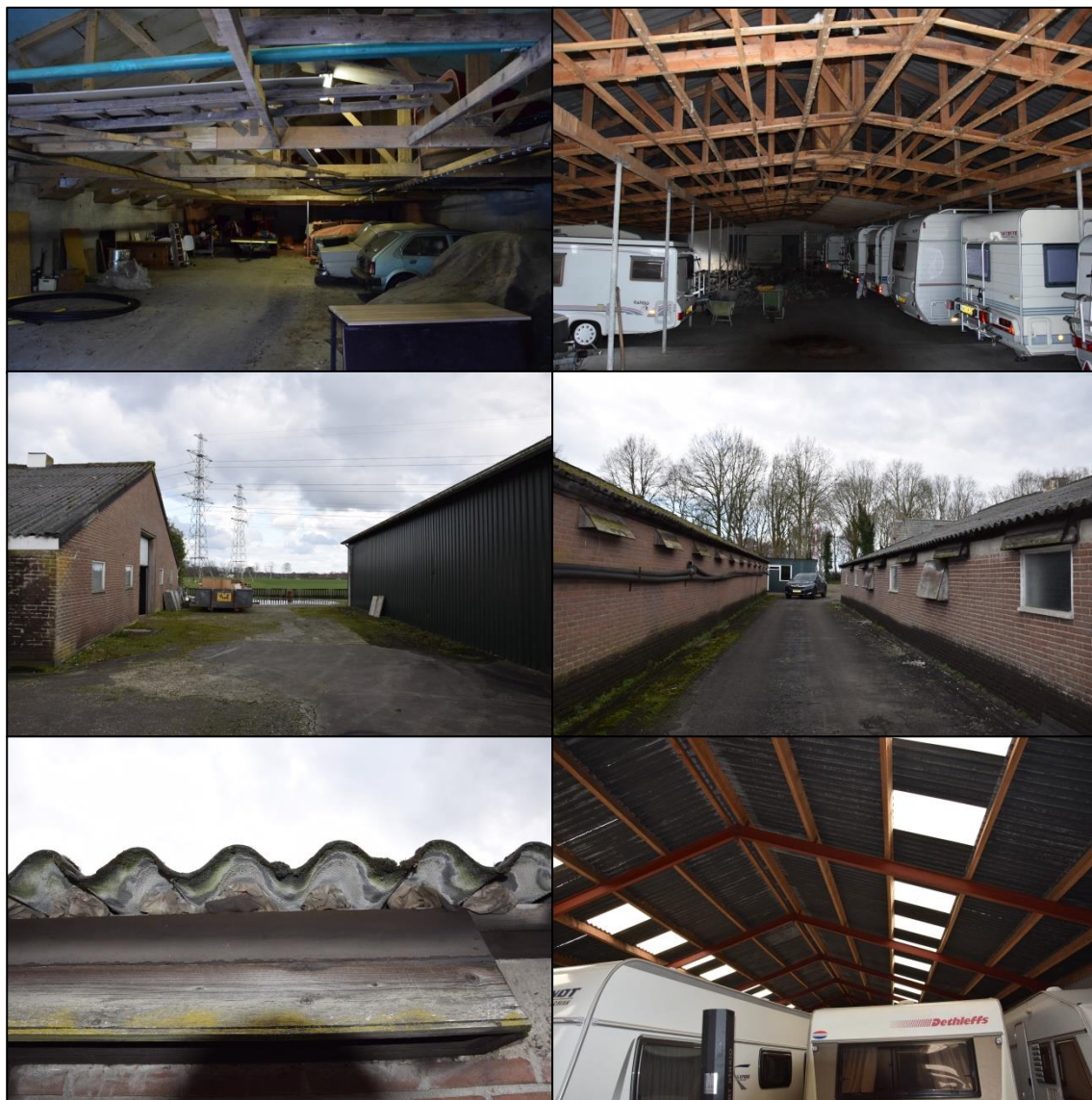


maakt. Rondom de bebouwing is verharding aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied staan een aantal grote coniferen en aan de westzijde een aantal zomereiken en berken. Permanent oppervlaktewater is in het plangebied niet aanwezig.

De ontwikkelingen bestaan uit de sloop van de vijf schuren. Aan de oostzijde van het plangebied worden vervolgens twee nieuwe woningen gerealiseerd. Langs de oost- en westzijde zullen nieuwe houtsingels worden gerealiseerd. De huidige boerderij met woonhuis en het woonhuis aan de noordoostzijde van het plangebied blijven behouden.



Figuur 1. Topografische kaart met de locatie van het plangebied (rood). De te slopen schuren in de blauwe contour. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Foto's 1 t/m 6. Impressie van de te slopen schuren op 9 maart 2020. Linksboven de binnenzijde van schuur 2. Rechtsboven de binnenzijde van schuur 3. Links midden het aanzicht op de zuidzijde van schuur 3 en de noordzijde van schuur 5 (zicht op het zuidoosten). Rechts midden het zicht op de zijkanten van schuur 2 en 3 (zicht op het noorden). Linksonder de gedichte openingen onder de golfplaten daken van schuur 2 en 3. Rechtsonder de binnenzijde van schuur 5.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);



- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFF) (© NDFF 09-03-2020 08:41:34) blijkt dat uit de omgeving het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Het gaat om vogels met jaarrond beschermde nesten, zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en planten.

De vegetatie in het plangebied bestaat voornamelijk uit een aantal algemene gras- en kruidensoorten. De waargenomen soorten zijn onder meer paarse dovenetel, paardenbloem, akkerdistel en kleine veldkers. Verder zijn aan de westzijde van het plangebied een aantal berken en zomereiken aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied staat een rij hoge coniferen. De waargenomen soorten duiden op een voedselrijke bodem. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Deze zijn gezien de terreingesteldheid en de voedselrijkdom ook niet te verwachten.

Er is een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten bekend uit de directe omgeving van het plangebied, zoals huismus, gierzwaluw en kerkuil (NDFF). De openingen onder de golfplaten daken van schuur 2 en 3 die voor huismus toegang kunnen bieden tot de binnenzijde van deze bebouwing zijn dichtgemaakt. Verder zijn openingen onder de golfplaten daken van schuur 4 en 5 aanwezig. Achter deze openingen zijn echter geen besloten ruimtes aanwezig die mogelijkheid bieden voor huismus of gierzwaluw om een nest te bouwen. Openingen die toegang bieden naar de binnenzijden van de schuren die geschikt zijn voor kerkuil zijn niet aanwezig. Verder zijn ook geen braakballen of uitwerpselen van deze soort waargenomen in de te slopen schuren.

In de bebouwing zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen. Wel is een nest van boerenzwaluw waargenomen in schuur 4. Verder zijn in de bomen en struiken rondom de schuren algemeen voorkomende broedvogels broedend te verwachten, zoals heggenmus en merel. De nesten van deze algemene soorten zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus. Het plangebied vormt echter geen hoogwaardig foerageergebied doordat

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens.



weinig vegetatie aanwezig is en in de schuren geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. In de directe omgeving is veel alternatief en mogelijk hoogwaardiger foerageergebied aanwezig.

Bomen met geschikte holtes of scheuren die kunnen leiden naar verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied. Daarnaast is de bebouwing onderzocht op openingen die kunnen leiden naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Dergelijke geschikte openingen zijn niet in de schuren aanwezig.

Het plangebied kan mogelijk wel onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het plangebied vormt geen onderdeel van een belangrijke vliegroute van vleermuizen door het ontbreken van aaneensluitende rijen opgaande beplanting of brede doorgaande watergangen.

Het plangebied is geschikt voor diverse grondgebonden zoogdiersoorten zoals bosmuis en huisspitsmuis (NDFF). Voor de te verwachten algemene soorten geldt in de provincie Drenthe een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van een aantal niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdiersoorten, zoals boomarter, das, eekhoorn, grote bosmuis, bever, otter, steenarter, wild zwijn en wolf (NDFF). Gezien de terreingesteldheid worden deze soorten niet verwacht in het plangebied. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig met geschikte holtes voor boomarter of nesten van eekhoorn. Burchten en sporen (zoals wissels of uitwerpselen) van das zijn niet waargenomen in het plangebied. Enkele uitwerpselen van steenarter zijn waargenomen in schuur 5. In deze en de andere schuren zijn echter geen latrines aangetroffen of verblijfplaatsen van deze soort aanwezig of te verwachten door het ontbreken van afgesloten ruimtes in de schuren. Geschikt leefgebied voor grote bosmuis, otter, bever, wild zwijn en wolf is in de te slopen bebouwing en op het erf niet aanwezig.

De beschermde amfibieënsoorten bruine kikker en bastaardkikker zijn bekend uit de omgeving van het plangebied (NDFF). Het plangebied biedt hooguit geschikt landbiotoop voor deze soorten, door het ontbreken van voortplantingswater. Daarnaast geldt voor deze soorten in de provincie Drenthe een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. De niet-vrijgestelde amfibieënsoorten heikikker, poelkikker, rugstreeppad en alpenwatersalamander zijn bekend uit de directe omgeving van het plangebied (NDFF). Geschikt biotoop voor deze soorten is niet aanwezig in het plangebied door het ontbreken van voortplantingswater en potentieel landbiotoop. Deze soorten komen naar verwachting voornamelijk voor rondom de wateren in natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

Waarnemingen van beschermde reptielensoorten als levendbarende hagedis, hazelworm, adder, gladde slang en zandhagedis zijn bekend vanuit de directe omgeving van het plangebied (NDFF). Ge-



zien de terreingesteldheid en het ontbreken van geschikt biotoop op het vrijwel volledig verharde terrein worden deze soorten niet verwacht in het plangebied.

Daarnaast zijn waarnemingen vanuit de omgeving van het plangebied bekend van een aantal beschermde soorten ongewervelden, waaronder grote weerschijnvlinder, kommavlinder, veenhooibeestje, gevlekte glanslibel, noordse winterjuffer en gevlekte witsnuitlibel (NDFF). Deze zijn niet in het plangebied te verwachten vanwege het ontbreken van geschikt biotoop.

Waarnemingen van beschermde vissoorten zijn vanuit de directe omgeving van het plangebied niet bekend (NDFF). Deze zijn ook niet in het plangebied te verwachten vanwege het ontbreken van permanent oppervlaktewater.

TOETSING

Als gevolg van de plannen gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten verloren. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten kunnen als gevolg van de plannen dus worden uitgesloten.

Het plangebied zal naar verwachting veranderen, maar niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vleermuissoorten die in het plangebied foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen, ten gevolge van de werkzaamheden, treden niet op.

Bij uitvoering van het plan wordt het plangebied mogelijk minder geschikt als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen, zoals huismus. Het plangebied vormt echter geen hoogwaardig foerageergebied van deze soort en bovendien is op erven in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied voor deze soort aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.



Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. 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.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN - voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. 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 provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het NNN in Drenthe kent geen externe werking.

INVENTARISATIE

In het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op relatief kleine afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' dat op circa 4 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt. Het meest nabijgelegen in het kader van het NNN beschermd gebied ligt op een afstand van circa 300 meter ten westen van het plangebied (zie figuur 2).



Figuur 2. Beschermd gebied rondom het plangebied (rood). Lichtgroen: NNN (bron kaartondergrond: ruimtelijkeplannen.nl).

TOETSING

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa' kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Op basis van de inrichting van het tussenliggende gebied met bebouwing, wegen en de aard van de ontwikkeling, zijn potentiële effecten op het Natura 2000-gebied als gevolg van bovengenoemde verstoringen op voorhand uit te sluiten.

Over deze afstand kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom dient een AERIUS-berekening te worden gemaakt waaruit blijkt of tijdens de aanleg- en gebruiksfase al dan niet sprake is van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

Gezien de afstand tot de beschermde gebieden en de aard van het plan zijn geen negatieve effecten te verwachten op het NNN. De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.



Conclusie

Op basis van de uitgevoerde beknopte natuurtoets (d.d. 9 maart 2020) is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkelingen een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Een ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten is niet nodig.

In verband met de soortbescherming van de Wnb is het nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Op basis van de stikstofberekening kan worden bepaald of een vergunning van de Wnb nodig is voor uitvoering van het plan. Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

Bijlage 2 Aeries-berekening

Notitie stikstofberekening

Opdrachtgever:



projectnummer: 60.24.05.00000

Van: BügelHajema Adviseurs

Onderwerp: Berekening stikstofdepositie Hijkerweg 7 te Hooghalen

Datum: 02-04-2020

INLEIDING

In het kader van het wijzigingsplan Hijkerweg 7 te Hooghalen is de depositie van stikstof ten gevolge van de gedeeltelijke sloop van de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van 2 compensatiewoningen in de gemeente Midden-Drenthe berekend.

Het project maakt de bouw van 2 woningen mogelijk op een locatie in het niet stedelijk woonmilieu.

De depositie van stikstof in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programma-pakket AERIUS (24 maart 2020). Deze notitie vormt een toelichting op de berekening.

INVOERGEGEVENS AERIUS

In AERIUS zijn standaard emissie-kengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NO_x en NH₃ worden bepaald. Naast de bronnen van de gebouwen en mobiele werktuigen dienen ook de verkeersbewegingen op en van en naar het terrein in de berekeningen meegenomen te worden. Conform de "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" dient de verkeersgeneratie beschouwd te worden totdat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. De berekening heeft dienovereenkomstig plaatsgevonden.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat het gebouw gasloos wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met een emissie van NO_x ten behoeve van de verwarming.

Ten behoeve van de verkeersgeneratie van de woningen en de werkzaamheden zijn de volgende invoergegevens in AERIUS gebruikt (afbeelding 1).

Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 1)

In de navolgende tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen op de bouwlocatie weergegeven. Het aantal m² aan te slopen pand, nieuw te bouwen panden en verharding is door de opdrachtgever verstrekt en naar boven afgerond. Voor de in te zetten mobiele werktuigen, het aantal draaiuren en het bouwjaar (stageklasse) is per m² uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand en andere projecten in deze en naburige gemeenten.

functie	aantal	werktuig	vermogen in kW	belasting	em. factor.	eenheid		draaiuren	stage klasse	Emissie NOx (kg)
woningen	2	kraan	200	50%	3,6	8	u/ woning	16	III	5,8
		heistelling	200	50%	3,6	4	u/ woning	8	III	2,9
		graafmachine	200	60%	0,3	8	u/ woning	16	IV	0,6
		betonstort	200	50%	3,6	4	u/ woning	8	III	2,9
sloop bedrijfsge- bouwen	2400 m2	graafmachine	200	60%	0,3	6	u/ 100m2	144	IV	5,2
		kraan	200	50%	3,6	5	u/ 100m2	120	III	43,2
		dumper	215	50%	3,6	4	u/ 100m2	96	III	37,2
totale emissie mobiele werktuigen										97,6

Tabel 1. Emissie mobiele werktuigen bouwlocatie

Werkverkeer (bron 2)

Wat betreft het werkverkeer is rekening gehouden met de volgende ritten per jaar. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand en vergelijkbare projecten. Per 100 m² te slopen en te bouwen gebouwen is er uitgegaan van 100 verkeersbewegingen licht verkeer, 20 verkeersbewegingen middelzwaar vrachtverkeer en 4 verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer:

- licht verkeer 2600 ritten/jaar;
- middelzwaar vrachtverkeer 520 ritten/jaar;
- zwaar vrachtverkeer 104 ritten/jaar.

Bij de indeling van verkeer in licht, middelzwaar en zwaar (vracht)verkeer is uitgegaan van figuur 6.1 van de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2019' (tabel 2).

Tabel 2. Bepaling voertuigcategorieën (InfoMil)

Categorie	Alledaagse omschrijving
Lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
Zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger

De totale emissie van het werkverkeer bedraagt minder dan één kg NO_x/jr.

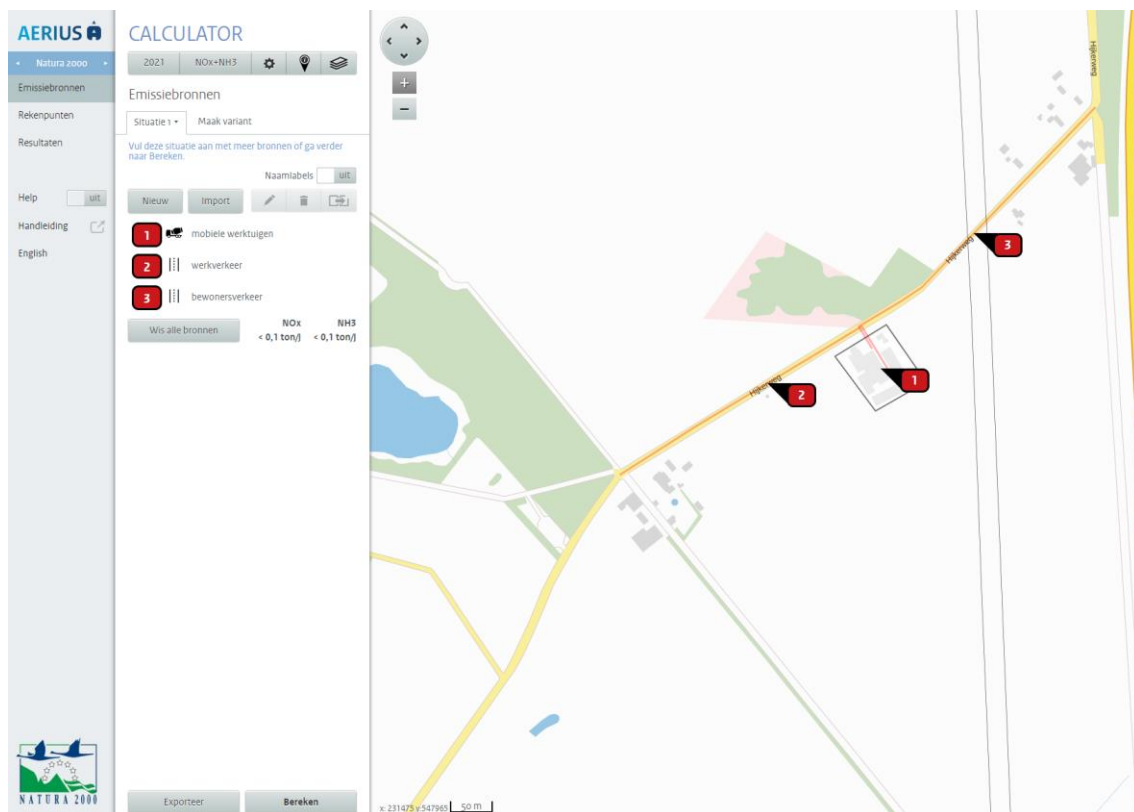
Verkeersgeneratie gebruiksfase (bron 3)

In het model is het verkeer van en naar de planlocatie opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is uitgegaan van de kencijfers voor vrijstaande koopwoningen (8,2 ritten per woning). Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met ongeveer 16,4 ritten per etmaal. De emissie van deze verkeersbewegingen bedraagt minder dan één kg NO_x/jr.

De totale emissie van het project bedraagt ongeveer 99,05 kg NO_x/jr.

Model

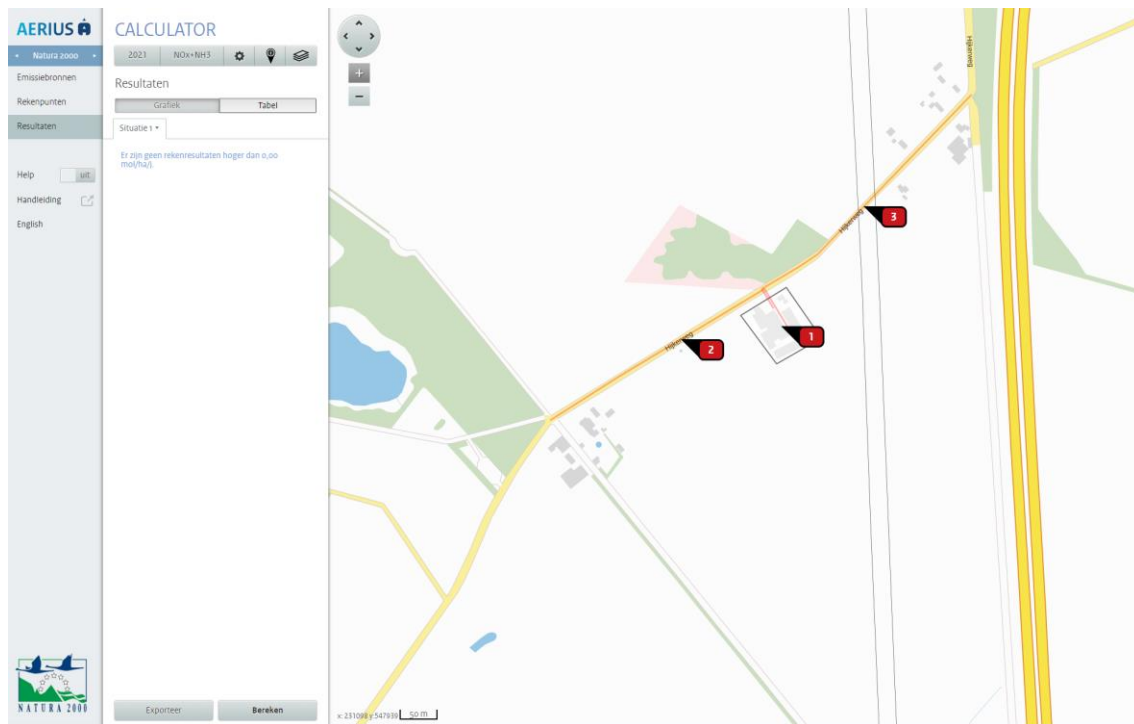
De emissie en depositie van het plan zijn bepaald met behulp van het AERIUS pakket (2 april 2020). Navolgend is van het model een afbeelding opgenomen.



Afbeelding 1 - AERIUS model

REKENRESULTATEN EN CONCLUSIE

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit pdf bestand is als bijlage opgenomen.



Afbeelding 2 - Rekenresultaat

ECOLOGISCHE BEOORDELING

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Bijlage 1

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Wijzigingsplan Hijkerweg 7 te Hooghalen,

Gemeente Midden-Drenthe

Concept

Akoestisch onderzoek

Wijzigingsplan Hijkerweg 7 te Hooghalen,

Gemeente Midden-Drenthe

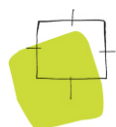
Inhoud

Rapport met bijlagen

24 maart 2020

Projectnummer 602.40.50.00.00

Concept



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Situatie	4
3	Wet geluidhinder	5
3.1	Wegverkeerslawaaï	5
3.1.1	Zones	5
3.1.2	Normstelling en ontheffing	6
3.1.3	Binnenwaarde	7
3.1.4	Dove gevels	7
3.1.5	Aftrek artikel 110 g	7
3.2	Cumulatie	7
4	Rekenmethode	9
5	Uitgangspunten	10
5.1	Fysieke gegevens	10
5.2	Verkeersgegevens	10
5.2.1	A28	10
5.2.2	Hijkerweg	10
6	Berekening en toetsing	11
6.1	Berekening	11
6.2	Toetsing	12
6.3	Cumulatie	12
7	Hogere waarde	13
8	Conclusie en samenvatting	15

Bijlagen

1 Inleiding

BügelHajema Adviseurs B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de gevels van een tweetal te realiseren woningen in het kader van het Wijzigingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich binnen de geluidszone van de A28 en de Hijkerweg.

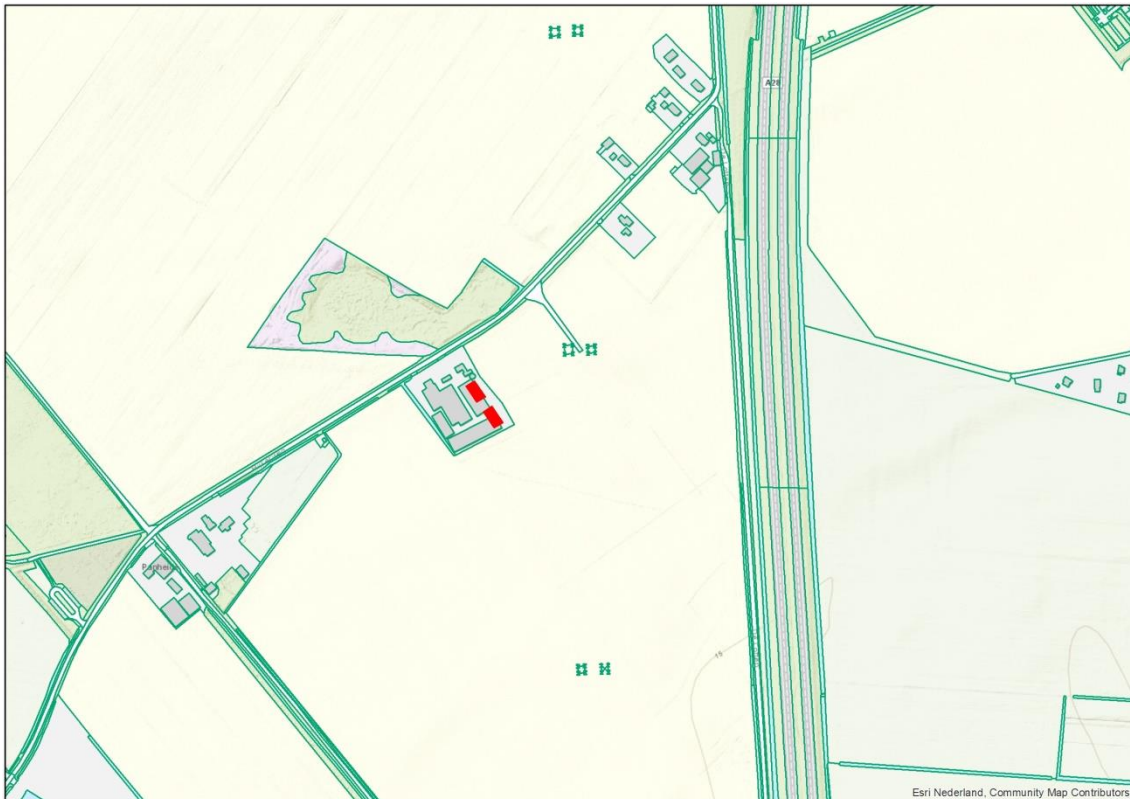
Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de voorliggende rapportage.

2 Situatie

Het initiatief heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Hijkerstraat 7 in Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. Voor deze locatie worden plannen voorbereid waarbij de realisatie van een tweetal woningen mogelijk wordt gemaakt. De volgende afbeelding geeft de voorgenomen situering van de te realiseren woningen weer.



Figuur 1. Locatie van de woningen in rood weergegeven

3 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een (spoor)weg de L_{Aeq} over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De L_{den} is de logaritmisch gemiddelde waarde van de berekende geluidsbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10$$

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:

'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB'.

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal zoals aangegeven in artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

3.1 Wegverkeerslawaaai

3.1.1 Zones

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en

verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

De in de nabijheid van het plangebied gelegen A28 kent ter plaatse een maximum snelheid van 130 km/uur. De weg is gelegen in buitenstedelijk gebied en kent 4 rijstroken. Deze weg kent derhalve een zone van 400 m. De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden. De in de nabijheid van het plangebied gelegen Hijkerweg kent ter plaatse een maximum snelheid van 80 km/uur. De weg is gelegen in buitenstedelijk gebied en kent 2 rijstroken. Deze weg kent derhalve een zone van 250 m.

De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze wegen en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

3.1.2 Normstelling en ontheffing

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt ingediend. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In stedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB. De locatie is in buitenstedelijk gebied gelegen.

Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden ge-

houden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

3.1.3 Binnenwaarde

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidsgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidhinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidsconstructie en 33 dB.

3.1.4 Dove gevels

Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet bij de bouw de geluidwering van de gevels zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

3.1.5 Aftrek artikel 110 g

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is geldt een aftrek van:
 - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
 - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
 - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

Bij toetsing van het binnenniveau van geluidsgevoelige bebouwing moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

3.2 Cumulatie

De beoordeling van de geluidssituatie vindt afzonderlijk plaats voor de onderscheidbare zoneringsplichtige wegen. Cumulatie van meerdere geluidsbronnen mag echter niet leiden tot een onaanvaardbare situatie (art 110f Wgh).

Het RMG 2012 geeft in hoofdstuk 2 van bijlage 1 aan dat er alleen sprake kan zijn van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden. Voorgeschreven wordt verder dat moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met samenloop

bij de te treffen maatregelen. Hiermee wordt rekening gehouden in die zin dat de cumulatie wordt betrokken bij het beoordelen van de gevelwering van de geluidsgevoelige bebouwing.

Concept

4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh). Bijlage III bij dit voorschrift geeft twee rekenmethoden weer:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

De onderhavige situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is gebruik gemaakt van het computerprogramma Winhavik versie 9.04. Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend.

Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

- aantal reflecties: maximaal 1 stuks;
- openingshoek: 2 graden;
- bodemfactor: 0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakten in het rekenmodel geïmporteerd en voorzien van een bodemfactor.

De aftrek op grond van artikel 110g Wgh en het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidsgevoelige bebouwing liggen de waarneempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft.

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II rekenmodel, alsmede de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd (bijlage 1). De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.

5 Uitgangspunten

5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van het onderhavige onderzoek is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte ondergronden. De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

5.2 Verkeersgegevens

5.2.1 A28

De wet- en regelgeving rond spoorwegen en rijkswegen is in 2012 gewijzigd met de komst van Swung I (Wet milieubeheer hoofdstuk 11 Geluid). Als gevolg hiervan is een geluidregister opgesteld. In dit register zijn onder andere de brongegevens van rijkswegen opgenomen. Bij het uitvoeren van akoestische berekeningen dienen deze brongegevens gebruikt te worden.

Het register (december 2019) geeft aan dat bij akoestisch onderzoek wat betreft de A28 rekening moet worden gehouden met de volgende (verkeers-)gegevens. Tevens zijn in dit register het type wegdek en de vorm en hoogte van de aanwezige schermen opgenomen. Afwijkend hierin is de maximum snelheid in de dagperiode. Daarvoor is 100 km/uur aangehouden.

Tabel 2. Verkeersgegevens A28

weg- vak	snelheid in km			uurint.			snelheid in km			uurint.			snelheid in km			uurint.		
	dagperiode			dagperiode			avondperiode			avondperiode			nachtperiode			nachtperiode		
	lv.	mv.	zv.	lv.	mv.	zv.	lv.	mv.	zv.	lv.	mv.	zv.	lv.	mv.	zv.	lv.	mv.	zv.
1.1	100	100	90	1258	72	90	115	100	90	547	17	25	115	100	90	194	13	26
1.2	100	100	90	1229	67	81	115	100	90	640	21	29	115	100	90	169	16	30

5.2.2 Hijkerweg

Van de Hijkerweg zijn geen verkeersgegevens beschikbaar. Daarom is berekend bij welke verkeersintensiteit de gevelbelasting van 48 dB wordt overschreden. Bij een verkeersintensiteit van meer dan 2.750 mvt/etmaal wordt de gevelbelasting van 48 dB overschreden. Onderstaand zijn de gegevens waarmee gerekend is opgenomen.

Tabel 3. Verkeersgegevens overige wegen

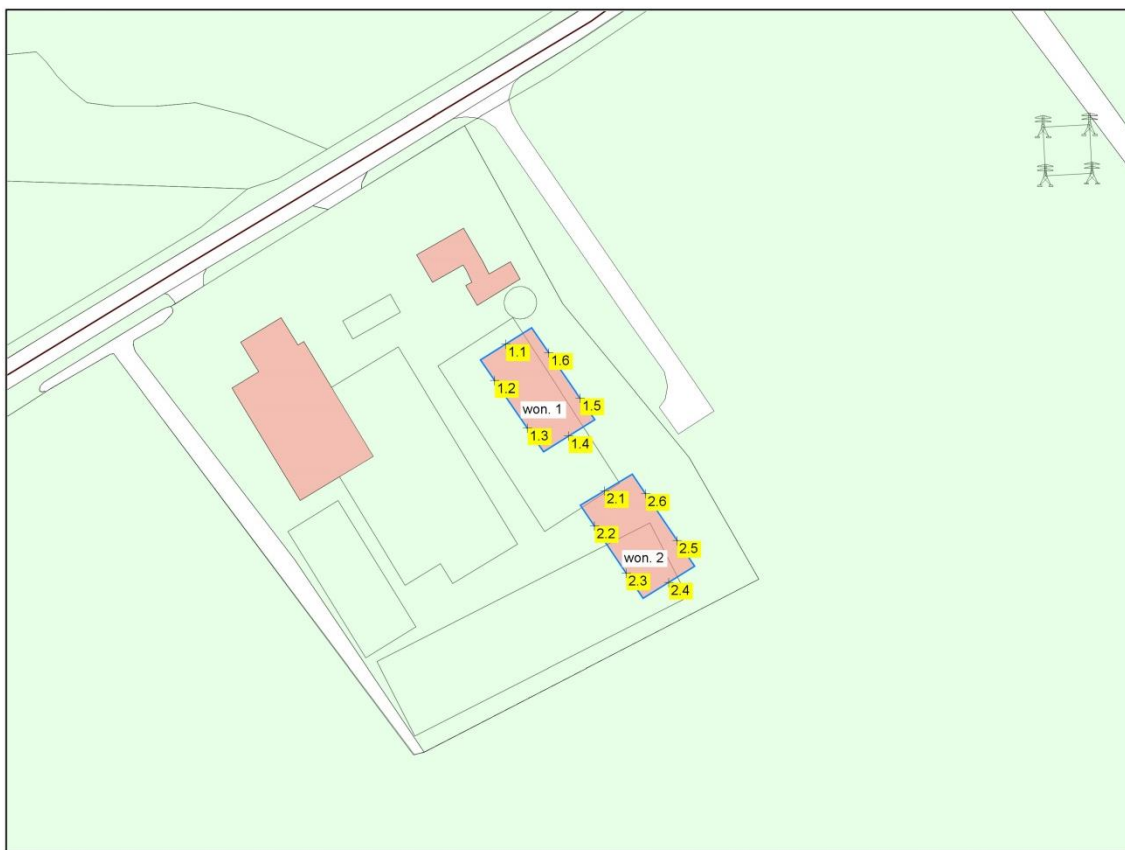
weg	intensiteit 2030	snelheid km/u	weg- verharding	uurint.	lv.	mv	zv.	
Hijkerweg	2.750	80	asfalt	dagperiode	7,00%	94	4	2
				avondperiode	2,75%			
				nachtperiode	0.75%			

6 Berekening en toetsing

6.1 Berekening

De berekende geluidsbelasting op de gevels van de woningen is weergegeven in bijlage 1 en in onderstaande afbeelding en tabellen. De geluidsbelastingen in de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB.

De in rood aangegeven geluidsbelastingen overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.



Figuur 2. Waarneempunten

Tabel 4.1 Geluidsbelasting per waarneempunt per bouwlaag in dB incl. aftrek ogv art. 110g Wgh vanwege de A28

woning	waar- neempunt	A28		Hijkerweg	
		1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
1	1.1	48	49	47	48
	1.2	43	44	45	47
	1.3	42	44	43	45
	1.4	48	50	37	38
	1.5	51	52	44	45
	1.6	51	52	45	46
2	2.1	46	48	43	44
	2.2	42	44	42	43
	2.3	42	43	41	42
	2.4	51	52	23	24
	2.5	51	53	42	43
	2.6	51	52	42	43

6.2 Toetsing

De woningen voldoen niet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB vanwege de A28. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 5 dB vanwege de A28.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB (A28) wordt echter niet overschreden. De gemeente Midden-Drenthe zou kunnen overgaan tot het verlenen van hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaï wat betreft de A28.

Bij een verkeersintensiteit van meer dan 2.750 mvt/etmaal op de Hijkerweg wordt de gevelbelasting van 48 dB van de meest nabij gelegen te realiseren woning overschreden. Gelet op de functie van de Hijkerweg (ontsluiting percelen en agrarische bedrijven) mag worden aangenomen dat deze intensiteit in de komende 10 jaar niet wordt overschreden. Overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB is daarmee niet aan de orde wat betreft deze weg.

6.3 Cumulatie

Zoals opgemerkt in paragraaf 3.2 mag cumulatie van meerdere geluidsbronnen niet leiden tot een onaanvaardbare situatie en dat er alleen sprake kan zijn van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden. Dat is deze situatie niet het geval.

7 Hogere waarde

De geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van de te realiseren woningen is hoger dan de ten hoogste toelaatbare gevelbelasting vanwege de A28. De gemeente kan in een dergelijke situatie een hogere waarde tot ten hoogste 53 dB wat betreft de A28 vaststellen. Deze waarde wordt niet overschreden.

Conform het beleid van de gemeente kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit het Besluit geluidhinder. De in dit besluit gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

In eerste instantie is gekeken naar maatregelen aan en om de weg en daarna aan het betreffende pand. Daarbij is gedacht aan het volgende.

- Bronmaatregelen
De A28 is reeds voorzien van geluidsreducerend asfalt. Maatregelen aan de bron zijn derhalve niet mogelijk.
- Vergroting afstand bron-waarneempunt
Vergroting van deze afstand is niet mogelijk. De woningen worden gerealiseerd op een locatie met een beperkte grootte. Vergroting van de afstand is slechts zeer beperkt mogelijk en zorgt niet voor een vermindering van de geluidsbelasting.
- Maatregelen in het overgangsgebied
Langs de A28 is het om landschappelijke redenen ongewenst om schermen en/of wallen op te richten. Daarnaast gaat slechts om twee woningen en is het financieel niet haalbaar.

Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of wenselijk zijn. Dat betekent voor de woningen:

- Maatregelen aan de gevel
De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 6 dB. Omdat maatregelen aan de weg of tussen de weg en de woningen niet mogelijk zijn, zullen in de te realiseren woningen, indien noodzakelijk, zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. In het traject waarin de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woningen wordt voorbereid, dient de aard en mate van isolatie van de gevels te worden bepaald. Bij toetsing van het binnenniveau van geluidsgevoelige bebouwing moet worden gerekend met gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Onderstaand is in de tabel aangegeven aan welke wering de betreffende gevels dienen te voldoen.

Tabel 5. Benodigde geluidwering per gevel in dB vanwege de A28

woning	gevel	wettelijke	1e bouwlaag		2e bouwlaag	
		binnenwaarde	geluidsbelasting ¹⁾	wering	geluidsbelasting ¹⁾	wering
1	1.1	33 dB	50 dB	20 dB ²⁾	51 dB	20 dB ²⁾
	1.4	33 dB	50 dB	20 dB ²⁾	52 dB	20 dB ²⁾
	1.5	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	54 dB	21 dB
	1.6	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	54 dB	21 dB
2	2.4	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	54 dB	21 dB
	2.5	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	55 dB	22 dB
	2.6	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	54 dB	22 dB

¹⁾ Geluidsbelasting exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder

²⁾ Op grond van het bouwbesluit bedraagt de minimale wering 20 dB

Concept

8 Conclusie en samenvatting

In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de A28 en Hijkerweg op de gevels van de te realiseren woningen in het kader van het Wijzigingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 5 dB vanwege de A28.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe een hogere waarde te verlenen wat betreft de A28.

Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

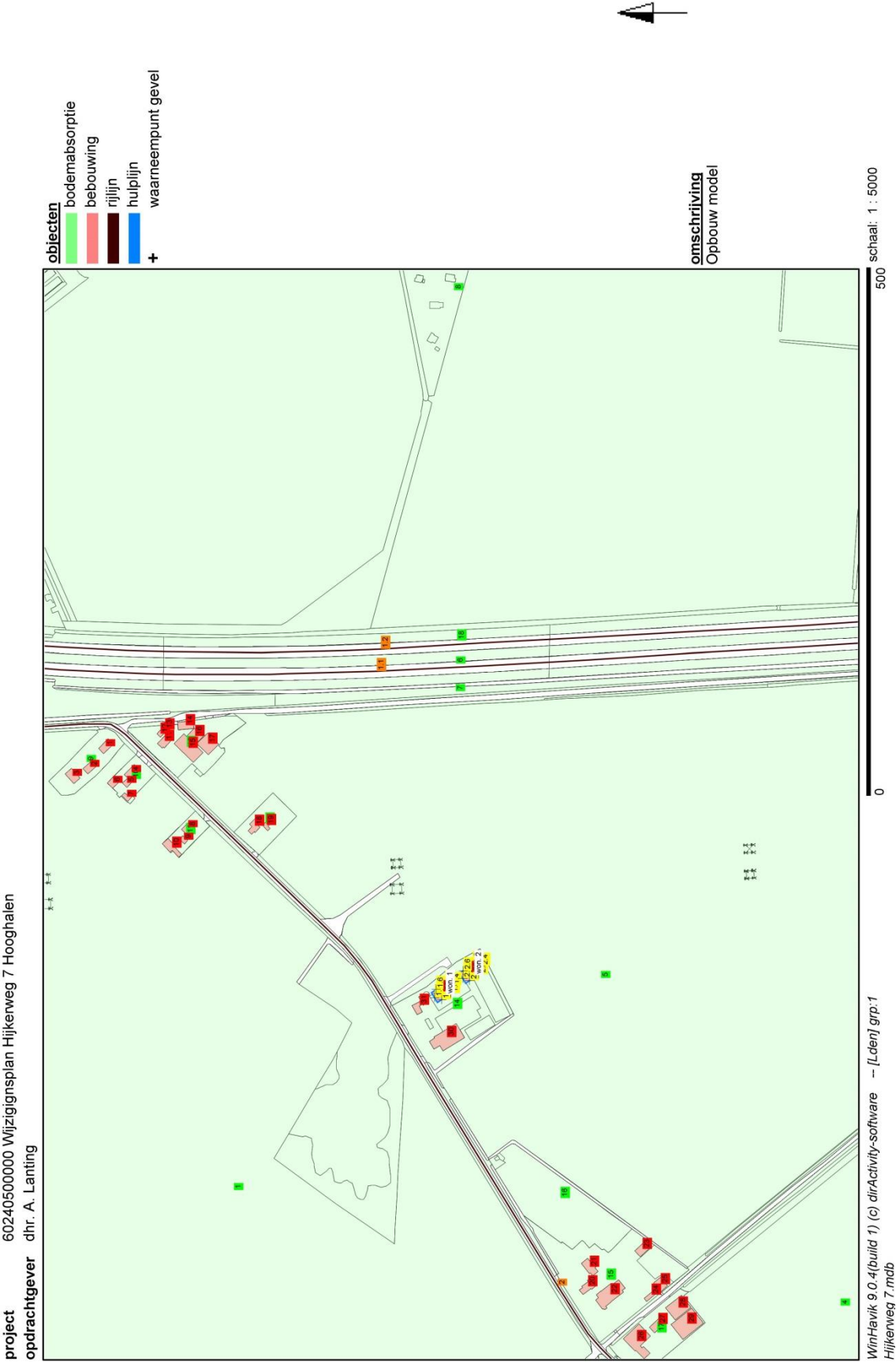
Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Bijlagen

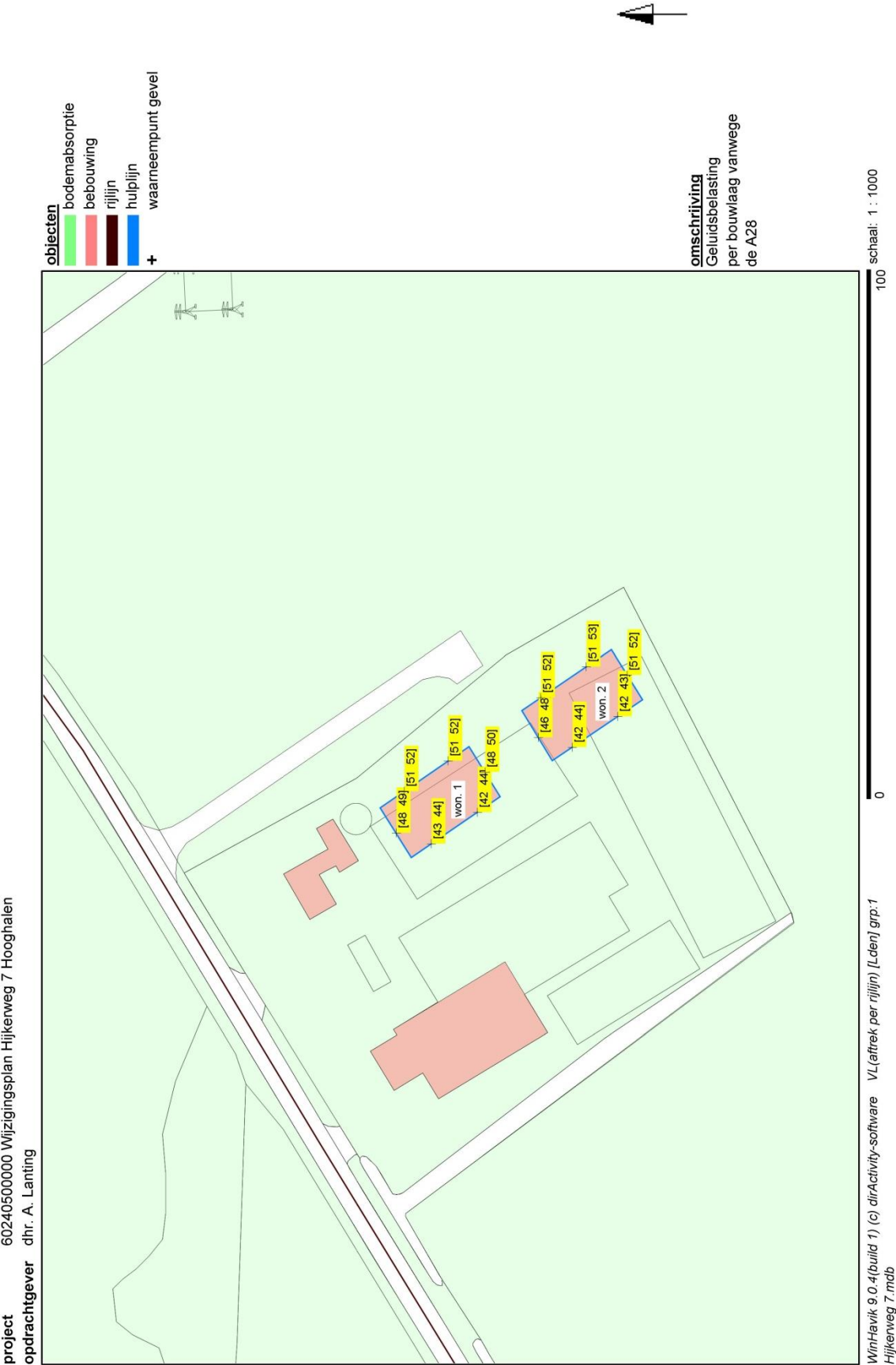
Concept

Concept

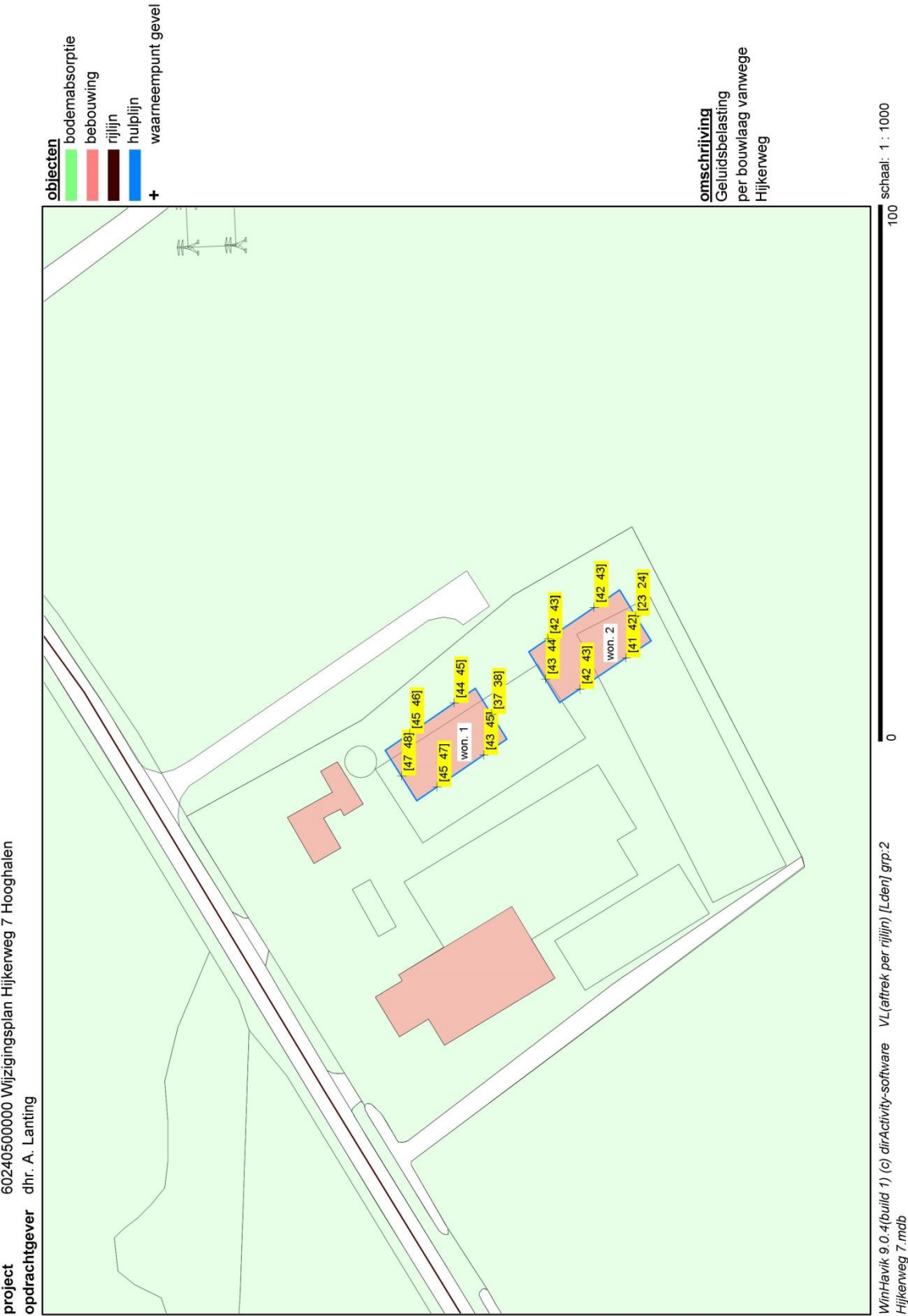
Opbouw model



Geluidsbelasting vanwege de A28



Geluidsbelasting vanwege de Hijkerweg



Bugel Hajema

Projectgegevens

projectnaam: 60240500000 Wijzigingsplan Hijkenweg 7 Hooghalen
opdrachtgever: dhr. A. Lanting
adviseur: BugelHajema Adviseurs bv
databaseversie: 903
situatie: eerste situatie
uitbreide: basismodel

omschrijving

verkeerslaaai

16.5.2 (build5)
:enhart16.rmg2012

aut. berekening gemiddeld maaiveld:
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):
standaard bodemabsorptie:

☒ ☒

0 %

rekenresultaat binnengelezen (datum):

24-03-2020

rekenresultaat binnengelezen (tijd):

08:39

maximum aantal reflecties:

1 graden

minimum zichthoek reflecties:

2 graden

maximum sectorhoek:

5 graden

vaste sectorhoek:

2

methode aftrek 110g:

per rijlijn

Bebouwing

							reflectie		kenmerk	
nr	z.gem	m.gem	lengte	adres						
1	5.0	0.0	33	Hijkerveg 4			80		1	
2	5.0	0.0	25	Hijkerveg 4			80		2	
3	5.0	0.0	33	Hijkerveg 4a			80		3	
4	5.0	0.0	30	Hijkerveg 6			80		4	
5	5.0	0.0	18	Hijkerveg 6			80		5	
6	4.0	0.0	22	Hijkerveg 6			80		6	
7	3.0	0.0	22	Hijkerveg 6			80		7	
8	6.0	0.0	28	Hijkerveg 8			80		8	
9	4.0	0.0	18	Hijkerveg 8			80		9	
10	5.0	0.0	51	Hijkerveg 8			80		10	
11	6.0	0.0	32	Hijkerveg 1			80		11	
12	3.0	0.0	14	Hijkerveg 1			80		12	
13	3.0	0.0	16	Hijkerveg 1			80		13	
14	5.0	0.0	30	Hijkerveg 1			80		14	
15	7.0	0.0	64	Hijkerveg 1			80		15	
16	7.0	0.0	33	Hijkerveg 1			80		16	
17	7.0	0.0	45	Hijkerveg 1			80		17	
18	7.0	0.0	44	Hijkerveg 3			80		18	
19	3.0	0.0	27	Hijkerveg 3			80		19	
20	7.0	0.0	39	Hijkerveg 9			80		20	
21	7.0	0.0	46	Hijkerveg 9			80		21	
22	7.0	0.0	87	Hijkerveg 11			80		22	
23	4.0	0.0	28	Hijkerveg 9			80		23	
24	4.0	0.0	23	Hijkerveg 11			80		24	
25	4.0	0.0	29	Hijkerveg 11			80		25	
26	8.0	0.0	92	Hijkerveg 13			80		26	
27	7.0	0.0	31	Hijkerveg 13			80		27	
28	7.0	0.0	48	Hijkerveg 13			80		28	
29	7.0	0.0	61	Hijkerveg 13			80		29	
30	8.0	0.0	68	Hijkerveg 7			80		30	
31	8.0	0.0	52	Hijkerveg 5			80		31	
32	8.0	0.0	43	Hijkerveg 7			80		32	
33	8.0	0.0	43	Hijkerveg 7			80		33	

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL: inc. aftrek, RL: inc. prognosebeslag													(*) VL: ex. optrektoeslag							
nr	z1	m1 adres	huisnr type	afw.toets	refl	kenmerk	hart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Leim	Leim(*)	dag(*)	avond(*)	nacht(*)
1	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel		1.1		VL	(1)	1	1.5	48.02	45.32	40.89	49.57	47.57	50.89	48.89	48.02	45.32	40.89
							VL	(1)	1	4.5	49.37	46.59	42.29	50.93	48.93	52.29	50.29	49.37	46.59	42.29
							VL	(2)	1	1.5	48.46	44.00	38.76	48.65	46.65	48.76	46.76	48.46	44.00	38.76
2	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.2			VL	(2)	1	4.5	50.04	45.57	40.34	50.23	48.23	50.34	48.34	50.04	45.57	40.34
							VL	(1)	1	1.5	43.17	40.33	36.10	44.72	42.72	46.10	44.10	43.17	40.33	36.10
							VL	(1)	1	4.5	44.68	41.74	37.68	46.24	44.24	47.68	45.68	44.68	41.74	37.68
3	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.3			VL	(2)	1	1.5	46.70	42.24	37.00	46.89	44.89	47.00	45.00	46.70	42.24	37.00
							VL	(2)	1	4.5	48.59	44.12	38.89	48.78	46.78	48.89	46.89	48.59	44.12	38.89
							VL	(1)	1	1.5	42.42	39.60	35.34	43.97	41.97	45.34	43.34	42.42	39.60	35.34
4	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.4			VL	(1)	1	4.5	44.02	41.07	37.02	45.58	43.58	47.02	45.02	44.02	41.07	37.02
							VL	(2)	1	1.5	45.13	40.66	35.43	45.32	43.32	45.43	43.43	45.13	40.66	35.43
							VL	(2)	1	4.5	46.76	42.29	37.06	46.95	44.95	47.06	45.06	46.76	42.29	37.06
5	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.5			VL	(1)	1	1.5	48.94	46.25	41.79	50.48	48.48	51.79	49.79	48.94	46.25	41.79
							VL	(1)	1	4.5	50.05	47.31	42.94	51.60	49.60	52.94	50.94	50.05	47.31	42.94
							VL	(2)	1	1.5	39.08	34.61	29.38	39.27	37.27	39.38	37.38	39.08	34.61	29.38
6	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.5			VL	(2)	1	4.5	39.74	35.28	30.04	39.93	37.93	40.04	38.04	39.74	35.28	30.04
							VL	(1)	1	1.5	51.42	48.73	44.27	52.96	50.96	54.27	52.27	51.42	48.73	44.27
							VL	(1)	1	4.5	52.63	49.88	45.53	54.18	52.18	55.53	53.53	52.63	49.88	45.53
7	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	1.6			VL	(2)	1	1.5	45.73	41.26	36.03	45.92	43.92	46.03	44.03	45.73	41.26	36.03
							VL	(1)	1	4.5	47.08	42.61	37.38	47.27	45.27	47.38	45.38	47.08	42.61	37.38
							VL	(1)	1	1.5	51.48	48.79	44.33	53.02	51.02	54.33	52.33	51.48	48.79	44.33
8	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.1			VL	(1)	1	4.5	46.64	42.17	36.94	46.83	44.83	46.94	44.94	46.64	42.17	36.94
							VL	(2)	1	1.5	48.23	43.76	38.53	48.42	46.42	48.53	46.53	48.23	43.76	38.53
							VL	(1)	1	1.5	46.44	43.73	39.31	47.99	45.99	49.31	47.31	46.44	43.73	39.31
9	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.2			VL	(1)	1	4.5	48.12	45.33	41.04	49.67	47.67	51.04	49.04	48.12	45.33	41.04
							VL	(2)	1	1.5	45.02	40.55	35.32	45.21	43.21	45.32	43.32	45.02	40.55	35.32
							VL	(2)	1	4.5	45.70	41.23	36.00	45.89	43.89	46.00	44.00	45.70	41.23	36.00
10	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.3			VL	(1)	1	1.5	42.46	39.66	35.38	44.01	42.01	45.38	43.38	42.46	39.66	35.38
							VL	(1)	1	4.5	44.05	41.11	37.05	45.61	43.61	47.05	45.05	44.05	41.11	37.05
							VL	(2)	1	1.5	43.60	39.13	33.90	43.79	41.79	43.90	41.90	43.60	39.13	33.90
11	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.4			VL	(2)	1	4.5	44.49	40.02	34.79	44.68	42.68	44.79	42.79	44.49	40.02	34.79
							VL	(1)	1	1.5	42.16	39.35	35.08	43.71	41.71	45.08	43.08	42.16	39.35	35.08
							VL	(1)	1	4.5	43.84	40.88	36.84	45.40	43.40	46.84	44.84	43.84	40.88	36.84
12	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.5			VL	(2)	1	1.5	42.93	38.46	33.23	43.12	41.12	43.23	41.23	42.93	38.46	33.23
							VL	(1)	1	4.5	43.48	39.01	33.78	43.67	41.67	43.78	41.78	43.48	39.01	33.78
							VL	(1)	1	1.5	51.05	48.35	43.91	52.59	50.59	53.91	51.91	51.05	48.35	43.91
13	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.6			VL	(1)	1	4.5	52.26	49.50	45.17	53.82	51.82	55.17	53.17	52.26	49.50	45.17
							VL	(2)	1	1.5	24.84	20.38	15.14	25.03	23.03	25.14	23.14	24.84	20.38	15.14
							VL	(2)	1	4.5	25.46	20.99	15.76	25.65	23.65	25.76	23.76	25.46	20.99	15.76
14	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.7			VL	(1)	1	1.5	51.79	49.11	44.65	53.34	51.34	54.65	52.65	51.79	49.11	44.65
							VL	(1)	1	4.5	53.09	50.34	45.99	54.64	52.64	55.99	53.99	53.09	50.34	45.99
							VL	(2)	1	1.5	44.25	39.79	34.55	44.44	42.44	44.55	42.55	44.25	39.79	34.55
15	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.8			VL	(1)	1	4.5	44.88	40.41	35.18	45.07	43.07	45.18	43.18	44.88	40.41	35.18
							VL	(2)	1	1.5	51.58	48.90	44.44	53.13	51.13	54.44	52.44	51.58	48.90	44.44
							VL	(1)	1	4.5	52.92	50.18	45.82	54.47	52.47	55.82	53.82	52.92	50.18	45.82
16	0.0	0.0 Hijkervweg	7 gevel	2.9			VL	(2)	1	1.5	44.26	39.79	34.56	44.45	42.45	44.56	42.56	44.26	39.79	34.56
							VL	(2)	1	4.5	45.00	40.53	35.30	45.19	43.19	45.30	43.30	45.00	40.53	35.30
							VL	(2)	1	4.5	45.00	40.53	35.30	45.19	43.19	45.30	43.30	45.00	40.53	35.30

Rijlijnen

nr zgem	lengte	wegdek	hellingcor. groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	Intensiteiten		% periode	%	snelheden			
								licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
42281	0.0	1528 71 1-laags zoab CROW316	(1)	A28	1.1	2	.0	1258.49	72.08	89.75	.00	100	100	100	90
								546.75	17.00	24.50	.00	115	100	100	90
42282	0.0	1513 71 1-laags zoab CROW316	(1)	A28	1.2	2	.0	193.75	13.37	26.12	.00	115	100	100	90
								1228.91	67.16	81.25	.00	100	100	100	90
								640.24	20.75	28.50	.00	115	100	100	90
42285	0.0	1473 01 glad asfalt/DAB	(2)	Hijkerweg	2	2	2750.0	168.87	15.75	30.38	.00	115	100	100	90
								94.00	4.00	2.00	.00	80	80	80	80
								2.50	4.00	2.00	.00	80	80	80	80
								94.00	4.00	2.00	.00	80	80	80	80
								.75							

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	4027	90.0	1
2	916	90.0	2
3	444	90.0	3
4	1835	90.0	4
5	3779	95.0	5
6	2351	80.0	6
7	3000	90.0	7
8	2997	70.0	8
9	173	70.0	9
10	121	70.0	10
11	87	70.0	11
12	287	70.0	12
13	117	70.0	13
14	330	65.0	14
15	464	70.0	15
16	384	90.0	16
17	284	70.0	17
18	2358	60.0	18

Concept

Colofon

Opdrachtgever

■■■■■■■■■■

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

■■■■■■■■■■

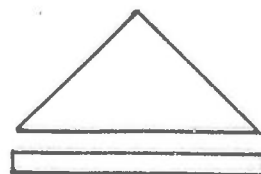
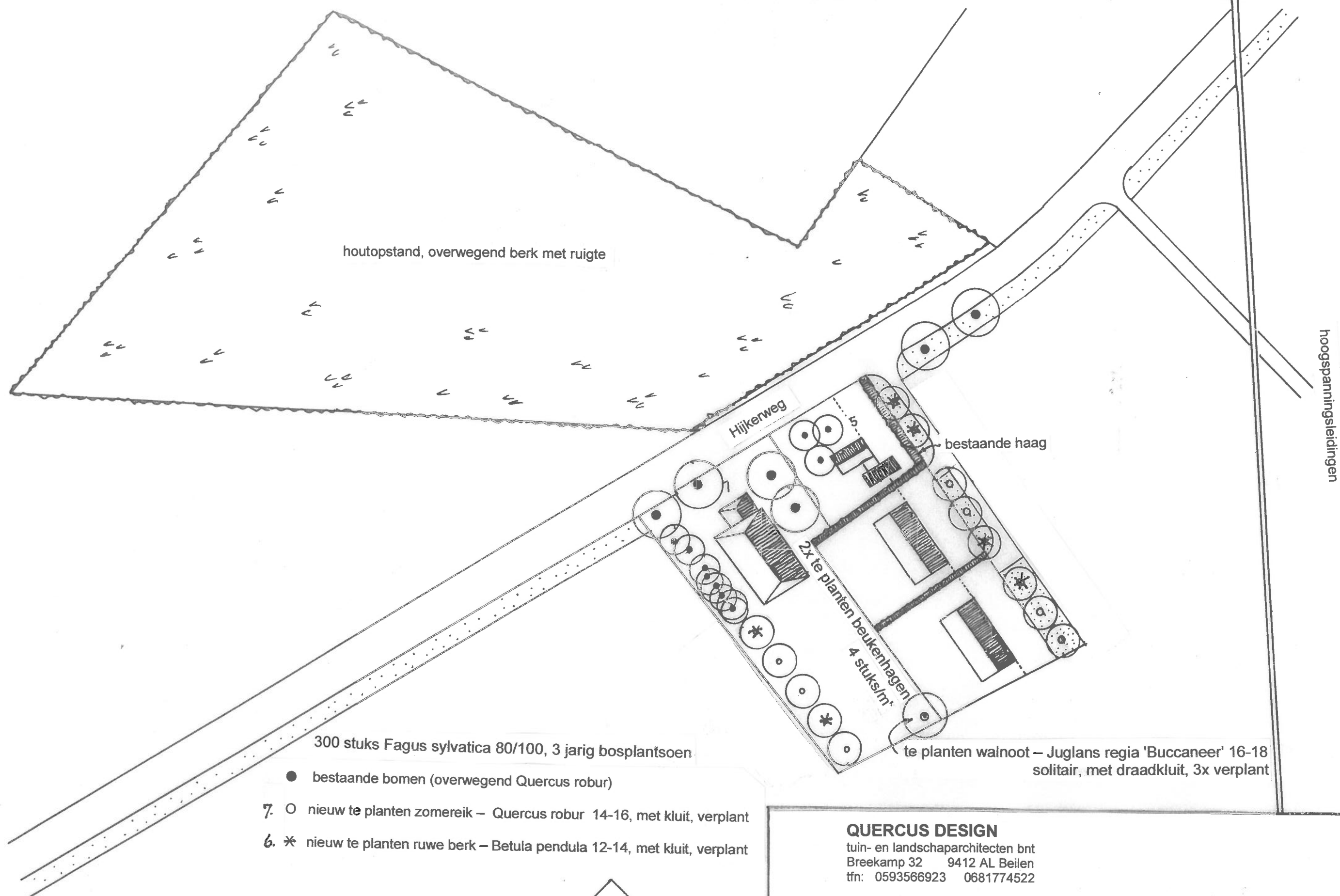
Projectnummer

602.40.50.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan



QUERCUS DESIGN

tuin- en landschaparchitecten bnt
Breekamp 32 9412 AL Beilen
tfn: 0593566923 0681774522

'ruimte voor ruimte'-project Hijkerweg 7 Hooghalen
landschappelijke inpassing voormalige varkenshouderij
met twee nieuwe woningen

schaal: 1:1000 10 februari 2021 werk: 19007B

Bijlage 5 Beplantingseisen

Beplantingseisen

Op uw verzoek ontvangt u in de bijlage de tekening schaal 1:1000 met het sortiment bomen met de levermaten en aantallen en de beuken (bosplantsoen) met aantal en levermaat voor de twee hagen op het terrein van de twee nieuw te bouwen woningen.

De bomen dienen geplant te worden in een ruim plantgat (0.75 m' diep en minimaal 0.70 x 0.70 m'. Het plantgat aanvullen en mengen met de helft compost en potgrond nadat twee boompalen (onbehandeld hout) met een lengte van 2.50 m' in elk boomgat zijn geslagen met minimaal 1.50 m' boven het maaiveld. De daarna te planten boom dient met een kwalitatief goede boomband te worden vastgezet aan de twee palen om loswrikken van de kluut en scheefgroei van de boom te voorkomen.

De beukenhagen (elk ongeveer 37.50 m' lang) op 0.25 m' h.o.h. te planten in te voren gegraven sleuven met een zodanige diepte en breedte dat de wortels (vaak overvloedig aanwezig!) ongeschonden in de sleuf gelegd kunnen worden. De sleuven ook weer met de helft compost en potgrond vullen en licht aan trappen zonder het plantmateriaal te beschadigen. Na het planten van de bomen en de hagen de plantplekken goed water geven en dit gedurende het groeiseizoen, zeker bij droog weer, regelmatig herhalen. Verdroging is voor jong plantmateriaal funest!

De boompalen kunnen na een aantal jaren, met de boombanden, worden weggehaald wanneer zij op maaiveldniveau zijn doorgerot. Meestal is vervanging van de boompalen niet meer nodig, de bomen zullen voldoende houvast in de bodem door wortelgroei hebben gekregen.

Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan



BügelHajema
Plek voor ideeën

Hijkerweg 7 Hooghalen

Beeldkwaliteitsplan
17 februari 2021

INHOUD

1.	Inleiding en voornemen	5
2.	Historie, landschap en bebouwing	7
3.	Uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan	11
4.	Beeldregels en toetsingselementen	15
	Colofon	18



PLANGEBIED (bron: open topo)

602.40.50.00.00

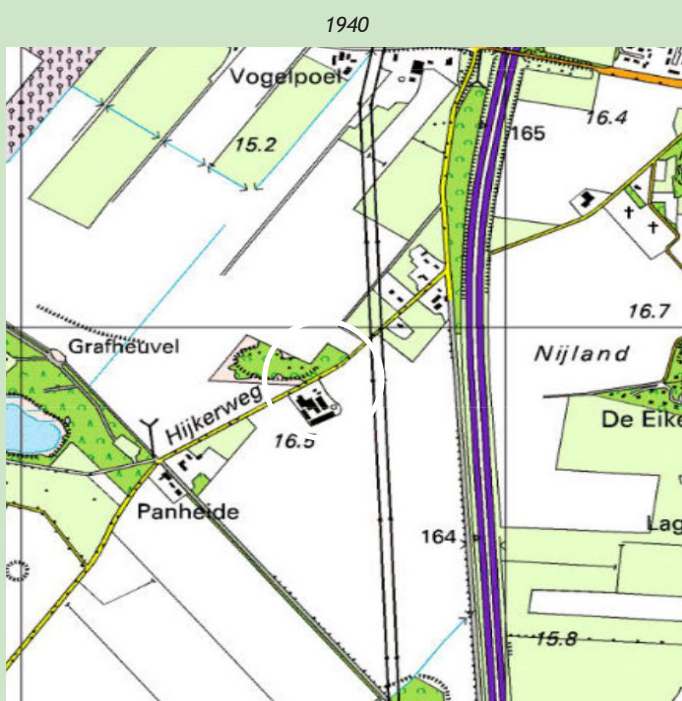
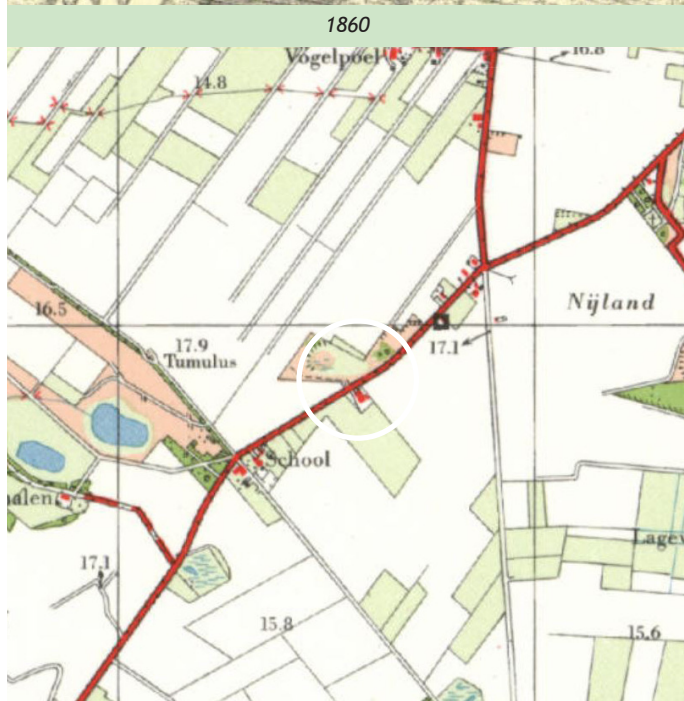
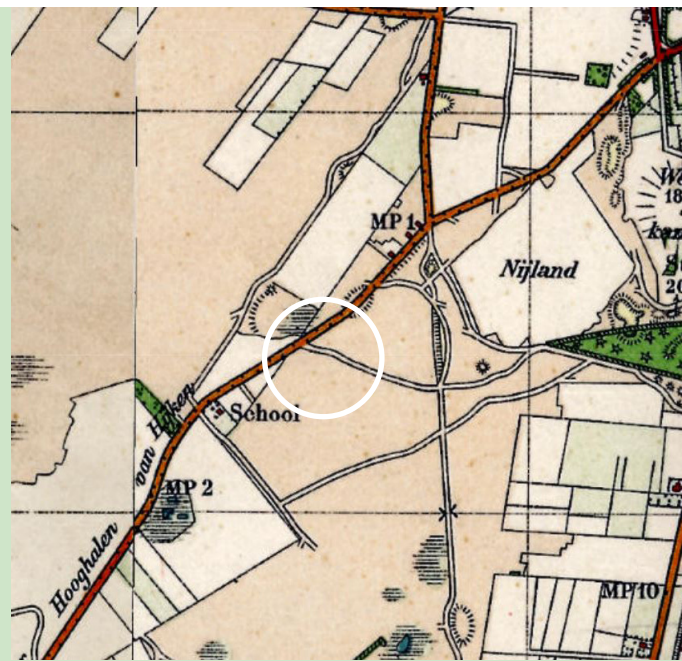
1

HIJKERWEG 7
HOOGHALEN

INLEIDING EN VOORNEMEN

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Hijkerweg 7 in Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. De eigenaar van dit perceel heeft het voornemen om in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling ruim 2.400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor twee compensatiewoningen te bouwen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voldoen aan de voorwaarde uit de ruimte-voor-ruimte regeling dat er sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. En het is één van de voorwaarden die de gemeente stelt bij de bestemmingsplan procedure. Het beeldkwaliteitsplan zal na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel worden van de welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe. Het wordt daarmee het toetsingskader 'voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand' van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan op het perceel.

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.



1960

2000

HISTORIE, LANDSCHAP EN BEBOUWING

Heideontginning

De Hijkerweg is een oude weg tussen de twee esdorpen Hijken en Hooghalen. Vanuit Hijken liep de weg over de Nastering Esch (Hijkeresch) over de woeste heidegronden naar het Westerkamp. De weg liep door een open gebied en langs de weg stond geen bebouwing.

Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw werden de heidegronden tussen Hijken en Hooghalen langzamerhand in cultuur gebracht. En kwam de eerste bebouwing langs de Hijkerweg. Er werd een school gesticht, het huidige Hiekerhoes, en de drie keuterboerderijtjes, Hijkerweg 4,6 en 8 verschijnen op de kaart.

Als in de jaren 50 van de vorige eeuw alle heidegrond in cultuur is gebracht wordt ook de boerderij op Hijkerweg 7 gebouwd. De bestaande boerderij, een kop-romp-type, is waarschijnlijk vlak na de tweede wereldoorlog gebouwd. Het lijkt alsof de kop, het woongedeelte daarna een keer vernieuwd is.

Het agrarische bedrijf op de Hijkerweg 7 is eind vorige eeuw uitgebreid tot de huidige omvang.

Omgeving

In de directe omgeving van de boerderij zijn aan de oostzijde de rijkssnelweg A28 en twee hoogspanningleidingen aangelegd. De locatie is goed zichtbaar vanaf de A28 en maakt deel uit van het wegpanorama. Aan de westzijde van de locatie is rondom de grafheuvels en de poeltjes bos gekomen. Tegenover Hijkerweg 7 is een drassig, hoger gelegen veelhoekig stukje grond niet in cultuur gebracht. Het is nu een stukje bos met houtopstand geworden.

Bebouwing

De bebouwing langs de Hijkerweg is eenvoudig en traditioneel. De gebouwen zijn georiënteerd op de Hijkerweg. Achter de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn in de loop van de tijd - ook als er geen agrarisch bedrijf in gevestigd is- veel schuren gebouwd. Alle gebouwen zijn één hoog en afgedekt met een kap. Bij de meeste gebouwen staat de nokrichting haaks op de weg. Het materiaal en kleur gebruik is traditioneel. De hoofdgebouwen en sommige vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken in metselwerk van een rode tot bruine kleur en afgedekt met een donkere of rode dakpan. Veel vrijstaande schuren zijn van donker hout of donkergroene metaalplaat



HIJKERWEG 13



HIJKERWEG



HIJKERWEG 5 OOSTZIJDE



BOSJES TEGENOVER HIJKERWEG 5 EN 7



HIJKERWEG 7, WESTZIJDE



HIJKERWEG 7 OORSPRONKELIJKE BOEDERIJ



ZICHT OP HIJKERWEG 3 EN 8



WEGPANORAMA A28



Esri Nederland, Jan Willem van Aalst - www.imerijs.nl; Esri Nederland, Community Map Contributors

BESTAAND ERF HIJKERWEG 5 EN 7

UITGANGSPUNTEN VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan Hijkerweg 7 zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe (bijlage 6 bij bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 2012-01-26) en zijn verbeeld in het landschappelijk inpassingsplan 29-2-2020 dat Quercus Design voor de locatie heeft getekend. Het landschappelijke inpassingsplan biedt voor de provincie en de gemeente voldoende basis om te kunnen spreken van een landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en geeft een goede basis voor het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

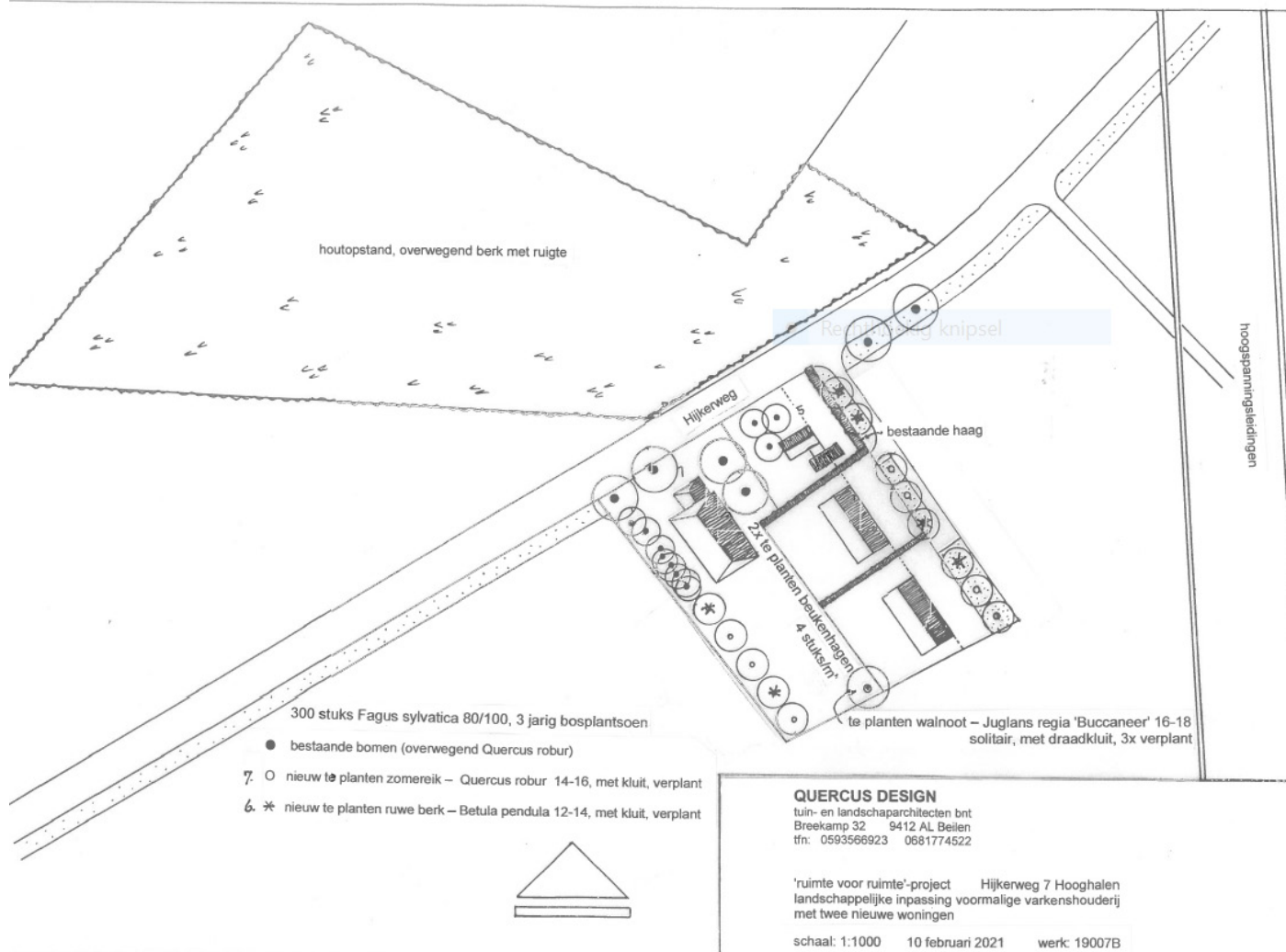
In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied staan de volgende richtlijnen voor nieuwe woningen via de Ruimte-voor-Ruimte-regeling;

Inpassing en situering:

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streek-eigen erfbeplantingen.

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN QUERCUS DESIGN

Inpassingsplan voor de Hijkerweg 7

Quercus Design heeft in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor de Hijkerweg 7 een landschappelijke inpassing (28 februari 2020) getekend met twee nieuwe woningen. Het inpassingsplan voldoet aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied ten aanzien van de inpassing en de situering. De twee nieuwe woningen zijn ingepast op het bestaande erf. De hoofdrichting van de nieuwe woningen is de richting van het erf en het landschap. Er is rekening gehouden met de bestaande hiërarchie omdat ze achter de bestaande hoofdgebouwen zijn geplaatst en ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De overgang van het erf naar het landschap wordt gemaakt met nieuwe bomenrijen als erfbeplanting langs de zijdelingse perceelgrenzen.



RECHTHOEKIGE PLATTEGROND, GESLOTEN GEVELBEELD EN LAGE GOOTLIJN

OVERKAPPINGEN ZIJN IN HET HOOFDVOLUME ONDERGEBRACHT



BEELDREGELS EN TOETSINGSELEMENTEN

De nieuwe woningen worden ‘als boerenschuren’ op het bestaande, nieuw in te richten erf geplaatst. Hier past een ingetogen en rustig beeld bij. Dit beeld wordt onder andere bereikt door de twee woningen in één lijn met hetzelfde volume achter elkaar te plaatsen. Dit basis idee gecombineerd met de hiervoor beschreven uitgangspunten leidt tot de onderstaande beeldregels en toetsingselementen. De toetsingselementen sluiten aan bij de terminologie die gebruikt wordt in de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018.

Bebouwing en de omgeving

De twee nieuwe woningen zijn geplaatst op het bestaande erf. Ze zijn ondergeschikt aan de bestaande gebouwen, de bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning. De nieuwe woningen zijn ver naar achteren op het erf geplaatst, ten minste 35 m vanaf de voorste erfgrans. De lange oostelijke zijgevels van de twee nieuwe woningen, dat zijn de gevels die grenzen aan het landschap, staan in één lijn met de oostelijke zijgevel van de bestaande tweede bedrijfswoning. Om voldoende ruimte te geven aan de erfbeplanting staan de nieuwe woningen altijd op minimaal 5 m vanaf de zijdelingse en achterste erfgrans.

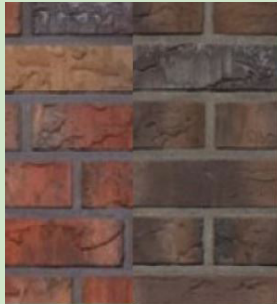
De nieuwe woningen oriënteren zich op het bestaande erf.

Vormgeving van de bebouwing

De twee nieuwe woningen hebben een rurale uitstraling, ze hebben het karakter van een schuurwoning. Ze passen goed op een boerenerf en te samen met de andere gebouwen vormen ze dit erf. Architectonisch zijn de twee nieuwe woningen tweelingen.

De basisplattegrond van de nieuwe woningen is rechthoekig en de massaopbouw is enkelvoudig met een overwegende horizontale geleding.

De schaal en de maat van de nieuwe woningen past bij de schaal en de maat van de bestaande boerderij. De hoofd- en nokrichting van de nieuwe woningen is dezelfde als die van de bestaande boerderij en is evenwijdig met de kavelrichting en staat haaks op de weg. De kap is dominant in het beeld aanwezig. De nokhoogte en de dakhelling van de twee nieuwe woningen is hetzelfde, zodat optisch ook de daklijnen doorgetrokken kunnen worden. De nokrichting varieert tussen de 30° en 45°. De zijde



IMPRESSIE VAN KLEUREN EN MATERIALEN PALET

die grenst aan het landschap heeft- als overgang naar het landschap- een lage gootlijn. Deze gootlijn is niet hoger dan 3 m en deze gootlijn is niet onderbroken door bijvoorbeeld uitsnedes in het dak of door opbouwen.

Het gevelbeeld is overwegend gesloten. Bij specifieke functies zoals terrassen, entree's of woonkamers kunnen ook open gevels en puien worden toegepast. De gevels zijn in opbouw gelijkwaardig. De kopgevel is een volwaardige gevel, het is geen 'blinde' gevel.

Bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht in het hoofdvolume van de nieuwe woning. Er worden geen vrijstaande bergingen bij geplaatst.

De aankleding van de bebouwing

De gebruikte materialen, de kleuren en de details zijn ingetogen en ondersteunen het beeld van twee schuren bij de bestaande boerderij. Aan de buitenzijde wordt dit beeld niet gefragmenteerd door allerlei ondergeschikte elementen of door de detaillering.

Het kleurgebruik is bij voorkeur gedekt zoals donkergroen of grijs, antraciet, roodbruin tot bruin of de natuurlijke kleur van het materiaal wordt getoond (riet, zink, hout, glas of steen). Kleuraccenten door bijvoorbeeld witte windveren of bakgoten worden vermeden.

COLOFON

Opdrachtgever



Beeldkwaliteit



BügelHajema Adviseurs

Projectleiding



BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

602.40.50.00.00

Bijlage 7 Watertoets

datum 4-3-2020
dossiercode 20200304-59-22639

Geachte [REDACTED]

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Wijzigingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt!. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er

grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Watertoetsproces

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

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

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

www.dewatertoets.nl

Bijlage 8 Vooroverlegreactie Provincie

Aan:
Gemeente Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN



Assen, 16 september 2020
Ons kenmerk 202002307-00900984
Behandeld door mevrouw [REDACTED] (0592) 36 51 16
Onderwerp: Bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen op het voorontwerpbestemmingsplan Hijkerweg 7 te Hooghalen. Het plan voorziet in de sanering van voormalige agrarische bebouwing in combinatie met de bouw van twee compensatiewoningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. De te slopen oppervlakte bedraagt ruim 2400 m².

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Wonen (ruimte-voor-ruimte regeling)
- Kernkwaliteiten (landschap en archeologie)

Wonen/landschap

Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen ten zuiden van de tweede bedrijfswoning, deels op de plek van de te slopen agrarische bebouwing. In totaal wordt er op het perceel meer dan 2000 m² gesloopt, dit is ruim voldoende om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling twee compensatiewoningen te kunnen realiseren.

Het plan ligt in het Esdorpenlandschap, maar niet op een es of in een beekdal. Wel is het plan zichtbaar vanaf de A28 en maakt daarom deel uit van een wegpanorama.

Op deze locatie zal sprake zijn van een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de agrarische bebouwing. De twee voorgestelde compensatiewoningen zullen gebouwd worden in de richting van de huidige stallen en refereren daarmee aan het agrarische erf. De geplande bomenrij sluit aan bij de blokvormige verkaveling en kleden daarmee het erf enigszins aan. Berken zijn daarbij een goede keuze, omdat het een heideontginning betreft. De overige erfbeplanting is eenvoudig en minimaal maar passend in de omgeving. Wel vragen wij aandacht voor de aanplant van inheemse en streekeigen beplanting voor de geplande hagen tussen de nieuwe en bestaande kavels. Op het huidige erf worden namelijk coniferenhagen toegepast, dit is geen passende erfbeplanting voor het landelijk gebied. Er kan beter gekozen worden voor bijvoorbeeld beuk, meidoorn, hult of veldesdoorn.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich binnen een dubbelbestemming archeologie-waarde 2. Bodemingrepen kleiner dan 1000 m² zijn hier vrijgesteld van archeologisch onderzoek. In hoofdstuk 4.1 van de toelichting wordt aangegeven dat de bodemingrepen beneden deze vrijstellingsgrens zullen blijven. Er wordt echter niet benoemd wat de oppervlakte is van de voorgenomen bodemingrepen. Wij adviseren daarom een specifiek beeld te schetsen van de te verstoren oppervlakte. Ook wordt de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart niet geraadpleegd in dit voorontwerp. Daarom adviseren wij hiervan een uitsnede op te nemen in hoofdstuk 4.1 en de volgens deze kaart aanwezige waarden/verwachtingen te duiden. Daarnaast vragen wij aandacht voor het ontbreken van het onderdeel archeologie in de paragraaf over de kernkwaliteiten (pagina 16).

Als het plan volgens dit voorontwerp in procedure wordt gebracht – met als aandachtspunten het gebruik van inheemse en streekeigen beplanting bij de erfinrichting en de aanvulling op archeologie – mag u ervan uitgaan dat wij geen reden zullen zien vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



,
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen met identificatienummer NL.IMRO.1731.Hijkerweg7HH-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.4 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, tandartspecialist, 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 bijbehorende bouwwerken dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 archeologisch waardevol gebied:

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

1.9 archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsbeeld:

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

1.12 bed & breakfast(eenheid)

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

1.13 beroepsvloeroppervlakte:

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

1.14 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 omgevingsvergunning;
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;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 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;

1.25 detailhandel:

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

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie:

en 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;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.32 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.33 kampeermiddel:

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

1.34 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.35 kap:

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

1.36 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein bij de (voormalige) agrariër, burger of andere hoofdbestemming. Het terrein hiervoor is minimaal 2.000 m² en maximaal 1 ha groot, inclusief alle voorzieningen. Als vast kampeermiddel zijn alleen drie eenvoudige trekkershutten (met slaap- en kookegelegenheid, maar zonder douche en toilet) toegestaan. Deze trekkershutten mogen alleen in het kampeerseizoen worden gebruikt. Het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot 1 november en daarbuiten is het terrein leeg, met uitzondering van de trekkershutten, en buiten gebruik;

1.37 kleinschalige recreatievoorziening:

recreatie als nevenactiviteit in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast of dagrecreatie;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.42 overkapping:

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

1.43 paardrijbak:

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

1.44 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 bijbehorende bouwwerken bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.45 productiegebondel detailhandel:

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

1.46 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;

1.47 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.48 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.49 seksinrichting:

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

1.50 torensilo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.51 trekkershut:

houten blokhut of soortgelijke lichte constructie voor 4-6 personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid voor recreatief dag- en/of nachtverblijf voor passanten;

1.52 verblijfsrecreatie:

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

1.53 vloeroppervlak:

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

1.54 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);

1.55 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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;

1.56 watergang:

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

1.57 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.58 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:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

2.3 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;

2.4 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - b. erkers, die voldoen aan de bestemmingsregels;
 - c. wolfseinden;
 - d. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 - e. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- b. woningen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan bestaand, dan wel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van de woningen in de aangegeven voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- e. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- h. de breedte van een woning bedraagt ten hoogste 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 45°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt;
- j. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- k. voor de nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt bovendien dat:
 - 1. de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de nokrichting van de hoofdgebouwen haaks op de Hijkerweg is geprojecteerd;
 - 3. de goot- en bouwhoogten van de beide hoofdgebouwen identiek aan elkaar zijn;
 - 4. de gootlijn ter plaatse van de voorgevelrooilijn niet wordt onderbroken.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen met een maximum van 250 m²;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6,6 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a tot en met e worden de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen het bouwvlak gebouwd en maken deze qua bouwmassa en -vorm onderdeel uit van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder d en worden toegestaan dat de afstand tot de weg wordt verkleind met dien verstande dat:
 - 1. de voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden;
 - 2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 3.2.1 onder e en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- c. lid 3.2.1 onder h en worden toegestaan dat de breedte ten hoogste 20 m is voor woningen die parallel aan de weg zijn gesitueerd;
- d. lid 3.2.2 onder b en worden toegestaan dat de vrijstaande bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
- e. lid 3.2.2 onder c en d en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. lid 3.2.2 onder c en worden toegestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en

bebouwingsbeeld;

- g. lid 3.2.3 onder c en worden toegestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:
1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;
 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen als bedoeld in lid 3.4.1 onder b.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:
1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 45 m²;
 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan 60 lux/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 3.4.1 onder a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- e. het gebruik van gronden voorzover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;
- f. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van de beeldkwaliteitseisen en het inpassingsplan in overeenstemming met het in Bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.2 gehanteerd.

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in

- a. lid 3.4.2 onder a en worden toegestaan 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 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 in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 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 in 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 3.4.2 onder d en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
 2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m², met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
 3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

Artikel 4 Wonen - Voormalige boerderijen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep dan wel bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 - mantelzorg;
 - sociaal-culturele doeleinden;
 - een gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

- b. woningen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

- f. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bestaande hoofdgebouwen. Bij hoofdgebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd met de kenmerkende karakteristieke vorm van voormalige boerderijen;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één;
- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de oppervlakte zal ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
- g. de breedte van de woning zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen;
- j. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen met een maximum van 250 m²;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen, met dien verstande dat deze eis voor slechts één zijde van kapschuren geldt;
- f. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
- g. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder d en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- b. lid 4.2.2 onder b en worden toegestaan dat de vrijstaande bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
- c. lid 4.2.2 onder c en d en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. lid 4.2.2 onder g en worden toegestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 4.2.3 onder c en worden toegestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:
 - 1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 - 3. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;
 - 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen als bedoeld in lid 4.4.1 onder b.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 45 m²;
 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 60 lux/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

4.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit anders dan bedoeld in lid 4.4.1 onder a;
- b. het splitsen van een woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- e. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- f. het gebruik van gronden voorzover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;
- g. bedrijfsmatige stalling en opslag van goederen buiten gebouwen;
- h. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van de beeldkwaliteitseisen en het inpassingsplan in overeenstemming met het in Bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.2 gehanteerd.

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in

- a. lid 4.4.2 onder a en worden toegestaan dat een woning in combinatie met bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mits:
 1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;
 2. de bedrijfsactiviteiten worden gevestigd in de bestaande bebouwing, niet zijnde glasopstanden,

- met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 150 m²;
3. de bedrijfsactiviteiten vanuit een oogpunt van milieuhygiëne geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen;
 4. de woonfunctie in het hoofdgebouw gevestigd blijft;
 5. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 4.4.2 onder a en worden toegestaan dat een woning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de woning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de woning of bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. lid 4.4.2 onder a en bedrijfsmatige opslag van caravans toestaan, mits:
1. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 2. de opslag binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
 3. er geen opslag buiten de gebouwen plaatsvindt;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. lid 4.4.2 onder b en worden toegestaan dat een gebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
1. de oppervlakte van de woning voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en na splitsing nog steeds sprake is van één hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
 3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 4. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de

- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. lid 4.4.2 onder e en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
 2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m², met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
 3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

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

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 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 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 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

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-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, behalve op de gronden met een bestaand kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast, met uitzondering van bestaande bed & breakfastaccommodaties.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub h en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bouwhoogte zend-, ontvangst- en antennemasten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:

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

8.2 Kleinschalige recreatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie te ontwikkelen, mits:

- a. aangetoond is dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming;
- b. er uit een ondernemersplan blijkt dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
- d. aangetoond is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per standplaats en per bed & breakfast eenheid minimaal één parkeerplaats;
- e. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
- f. de bestemmingen zich overigens niet verzetten tegen de nieuwe activiteit, bijvoorbeeld bij de aanduidingen ter bescherming van natuurgebieden en waardevolle essen;

in de vorm van:

- a. een kleinschalig kampeerterrein, inclusief alle noodzakelijke voorzieningen in de vorm van horeca, dagrecreatie, sanitair, beheer- en onderhoud, landschappelijke inrichting, erfinrichting, speeltoestellen en parkeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:
 1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een (bedrijfs)woning;
 2. de totale oppervlakte die in gebruik is voor recreatie met bijbehorende activiteiten minimaal 0,2 en maximaal 1 ha bedraagt;
 3. er alleen kampeermiddelen zijn toegestaan en dus geen vaste standplaatsen zoals recreatieve nachtverblijven, stacaravans en huisjes;
 4. het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot 1 november. Buiten deze periode zijn er geen kampeermiddelen aanwezig en is het terrein niet in gebruik;
 5. er maximaal drie eenvoudige trekkershutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche zijn toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkershut bedraagt 30 m², de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkershut heeft maximaal één bouwlaag. De trekkershutten mogen uitsluitend worden gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen niet worden gebruikt;

6. er 50 m² aan bijbehorende bouwwerken extra mag worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijbehorende bouwwerken bestaan uit maximaal één bouwlaag. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;
7. een kampeerterrein inclusief de benodigde parkeergelegenheid:
 - ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het kampeerterrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,
 - ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden, is gesitueerd of, in het geval dat er in het bestemmingsvlak van de (bedrijfs)woning waarbij het kampeerterrein aangevraagd wordt een of meerdere woning(en) van derden aanwezig is, zijn of kunnen zijn, moet er ten minste 50 m tot de perceelsgrens van die woning(en) van derden aangehouden worden;
8. het kampeerterrein gelegen moet zijn aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- b. een bed&breakfast onder de voorwaarden dat:
 1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een (bedrijfs)woning;
 2. er in totaal maximaal drie bed & breakfasteenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn;
 3. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
 4. er voor de bed & breakfasteenheden in het hoofdgebouw of in een bijbehorend bouwwerk uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan wel in het bij het bijbehorende bouwwerk behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfasteenheden worden gemaakt;
 5. een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijbehorend bouwwerk moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijbehorend bouwwerk;
- c. een van de hoofdbestemming afwijkend gebruik in de vorm van dagrecreatie (zoals een doolhof, buitensportactiviteiten, een dierentuin, een theetuin en andere innovatieve ideeën) onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte die voor dagrecreatie gebruikt wordt ten hoogste 500 m² bedraagt;
 2. een terrein voor dagrecreatie inclusief de benodigde parkeergelegenheid:
 - ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het terrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,
 - ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden is gesitueerd;
 3. er ten behoeve van de dagrecreatie ten hoogste 50 m² extra aan bijbehorende bouwwerken extra mag worden gebouwd. Deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijbehorende bouwwerken bestaan uit maximaal één bouwlaag;
- d. een van de hoofdbestemming afwijkend en bij een kleinschalig kampeerterrein en/of een bed&breakfast en/of een vorm van dagrecreatie behorend ondergeschikt gebruik in de vorm van horeca-activiteiten onder de voorwaarde dat:
 1. alleen de bestaande bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 2. ten behoeve van de horeca-activiteiten inclusief terras, keuken en zaal ten hoogste 100 m² van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden;
 3. de horeca-activiteiten uitsluitend bestaan uit een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

9.2 Algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden

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

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, de beleidsnotitie Paardenhouderij, de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe;
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- de verkeersveiligheid.

9.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en het zicht op de karakteristieke en monumentale bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

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

9.4 Toets Wet natuurbescherming

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;
- redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend.

9.5 Parkeernorm

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
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.

10.2 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 strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan 'Hijkerweg 7 Hooghalen'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



BügelHajema
Plek voor ideeën

Hijkerweg 7 Hooghalen

Beeldkwaliteitsplan
17 februari 2021

INHOUD

1.	Inleiding en voornemen	5
2.	Historie, landschap en bebouwing	7
3.	Uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan	11
4.	Beeldregels en toetsingselementen	15
	Colofon	18



PLANGEBIED (bron: open topo)

602.40.50.00.00

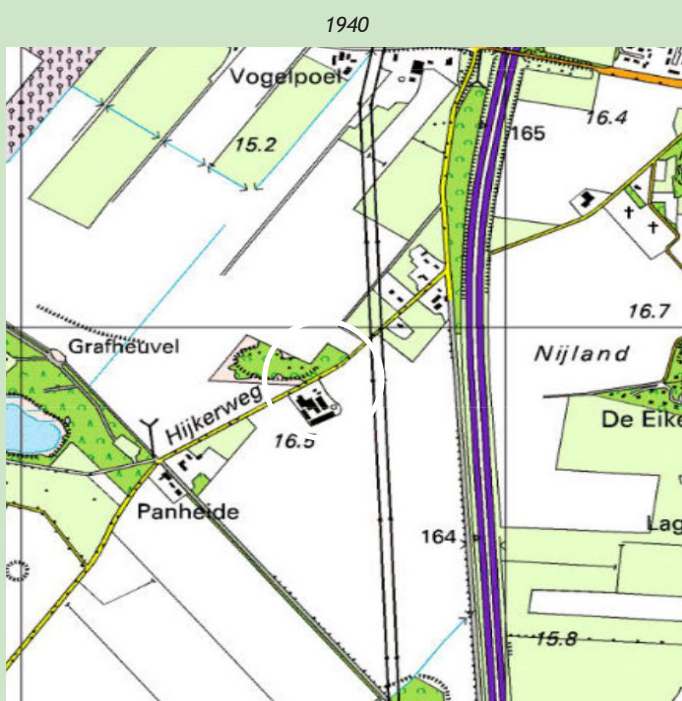
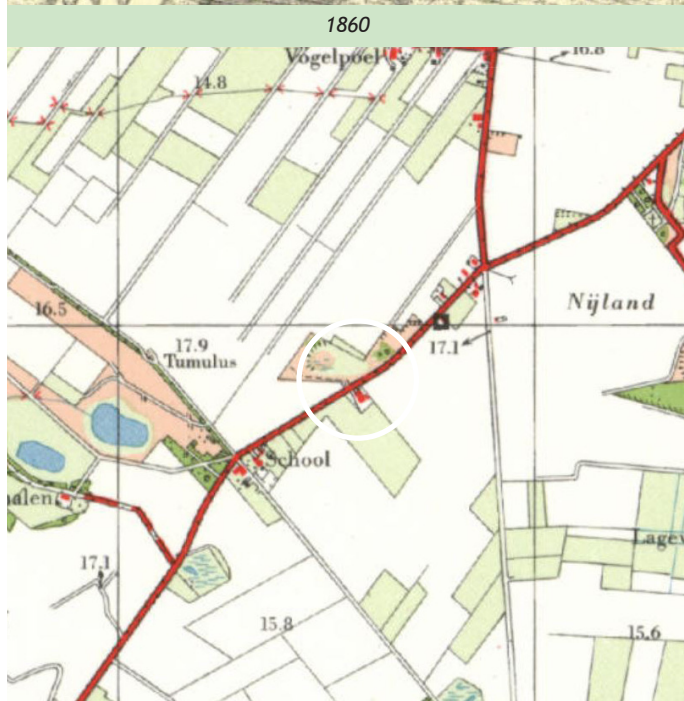
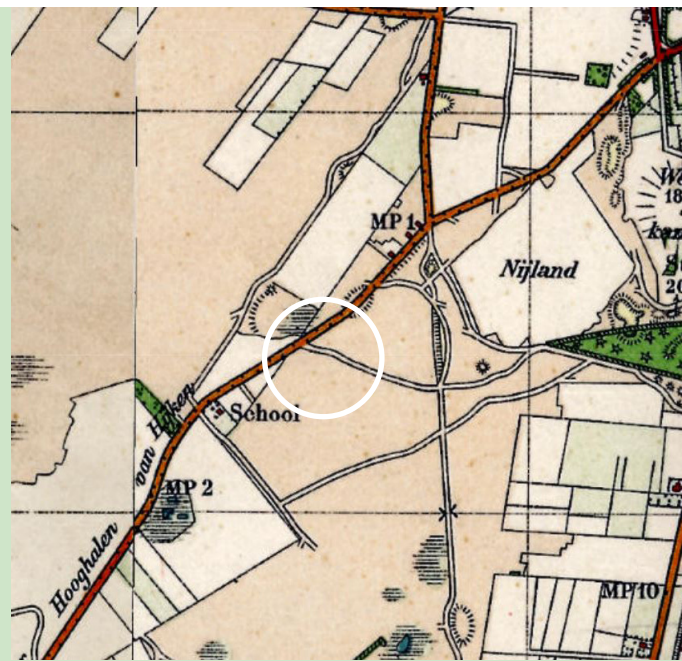
1

HIJKERWEG 7
HOOGHALEN

INLEIDING EN VOORNEMEN

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Hijkerweg 7 in Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. De eigenaar van dit perceel heeft het voornemen om in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling ruim 2.400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor twee compensatiewoningen te bouwen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voldoen aan de voorwaarde uit de ruimte-voor-ruimte regeling dat er sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. En het is één van de voorwaarden die de gemeente stelt bij de bestemmingsplan procedure. Het beeldkwaliteitsplan zal na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel worden van de welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe. Het wordt daarmee het toetsingskader 'voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand' van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan op het perceel.

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.



1960

2000

HISTORIE, LANDSCHAP EN BEBOUWING

Heideontginning

De Hijkerweg is een oude weg tussen de twee esdorpen Hijken en Hooghalen. Vanuit Hijken liep de weg over de Nastering Esch (Hijkeresch) over de woeste heidegronden naar het Westerkamp. De weg liep door een open gebied en langs de weg stond geen bebouwing.

Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw werden de heidegronden tussen Hijken en Hooghalen langzamerhand in cultuur gebracht. En kwam de eerste bebouwing langs de Hijkerweg. Er werd een school gesticht, het huidige Hiekerhoes, en de drie keuterboerderijtjes, Hijkerweg 4,6 en 8 verschijnen op de kaart.

Als in de jaren 50 van de vorige eeuw alle heidegrond in cultuur is gebracht wordt ook de boerderij op Hijkerweg 7 gebouwd. De bestaande boerderij, een kop-romp-type, is waarschijnlijk vlak na de tweede wereldoorlog gebouwd. Het lijkt alsof de kop, het woongedeelte daarna een keer vernieuwd is.

Het agrarische bedrijf op de Hijkerweg 7 is eind vorige eeuw uitgebreid tot de huidige omvang.

Omgeving

In de directe omgeving van de boerderij zijn aan de oostzijde de rijkssnelweg A28 en twee hoogspanningleidingen aangelegd. De locatie is goed zichtbaar vanaf de A28 en maakt deel uit van het wegpanorama. Aan de westzijde van de locatie is rondom de grafheuvels en de poeltjes bos gekomen. Tegenover Hijkerweg 7 is een drassig, hoger gelegen veelhoekig stukje grond niet in cultuur gebracht. Het is nu een stukje bos met houtopstand geworden.

Bebouwing

De bebouwing langs de Hijkerweg is eenvoudig en traditioneel. De gebouwen zijn georiënteerd op de Hijkerweg. Achter de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn in de loop van de tijd - ook als er geen agrarisch bedrijf in gevestigd is- veel schuren gebouwd. Alle gebouwen zijn één hoog en afgedekt met een kap. Bij de meeste gebouwen staat de nokrichting haaks op de weg. Het materiaal en kleur gebruik is traditioneel. De hoofdgebouwen en sommige vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken in metselwerk van een rode tot bruine kleur en afgedekt met een donkere of rode dakpan. Veel vrijstaande schuren zijn van donker hout of donkergroene metaalplaat



HJKERWEG 13



HIJKERWEG



HIJKERWEG 5 OOSTZIJDE



BOSJES TEGENOVER HIJKERWEG 5 EN 7



HIJKERWEG 7, WESTZIJDE



HIJKERWEG 7 OORSPRONKELIJKE BOEDERIJ



ZICHT OP HIJKERWEG 3 EN 8



WEGPANORAMA A28



BESTAAND ERF HIJKERWEG 5 EN 7

UITGANGSPUNTEN VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan Hijkerweg 7 zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe (bijlage 6 bij bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 2012-01-26) en zijn verbeeld in het landschappelijk inpassingsplan 29-2-2020 dat Quercus Design voor de locatie heeft getekend. Het landschappelijke inpassingsplan biedt voor de provincie en de gemeente voldoende basis om te kunnen spreken van een landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en geeft een goede basis voor het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

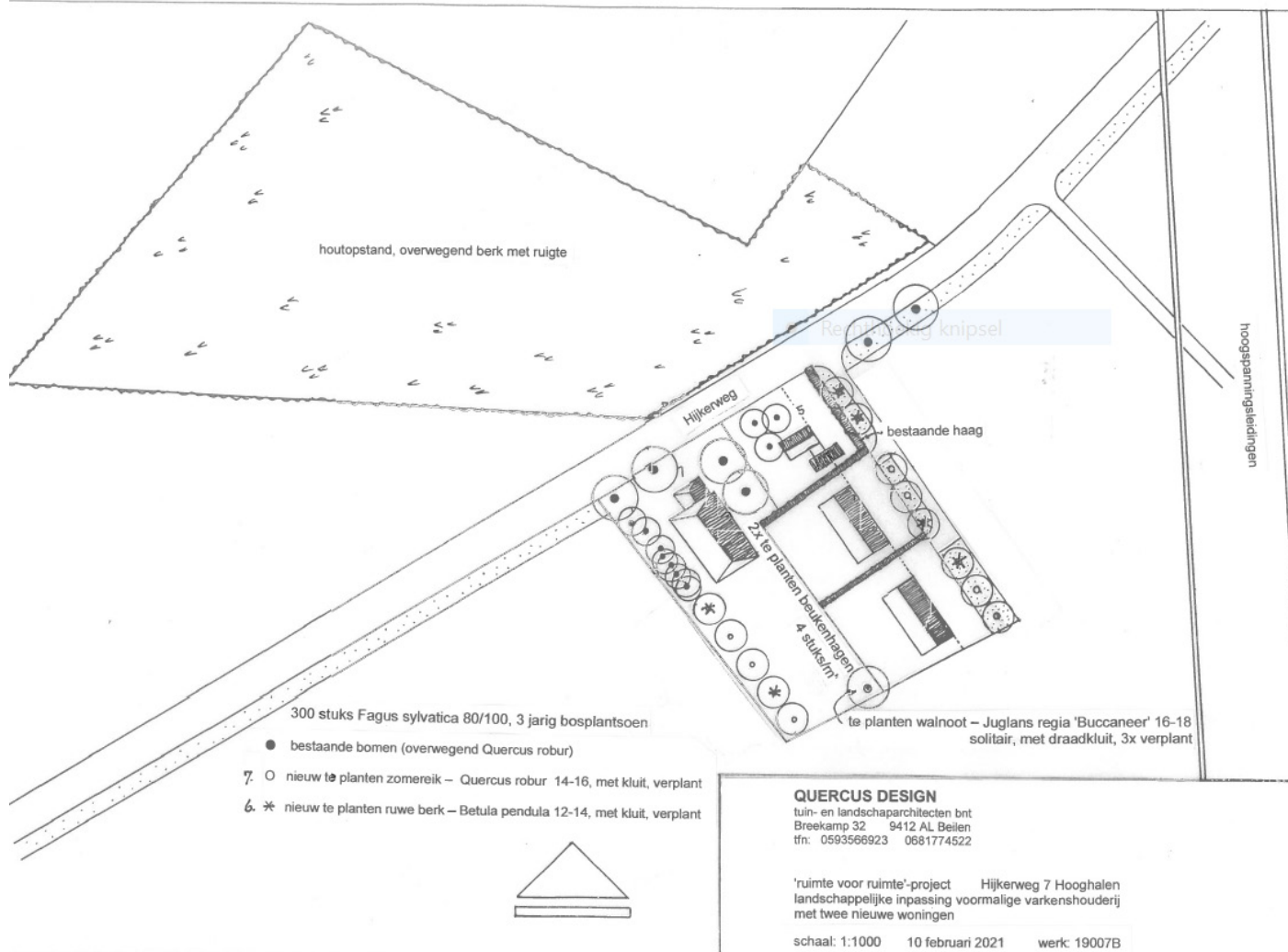
In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied staan de volgende richtlijnen voor nieuwe woningen via de Ruimte-voor-Ruimte-regeling;

Inpassing en situering:

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).



LANDSCAPPELIJKE INPASSING VAN QUERCUS DESIGN

Inpassingsplan voor de Hijkerweg 7

Quercus Design heeft in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor de Hijkerweg 7 een landschappelijke inpassing (28 februari 2020) getekend met twee nieuwe woningen. Het inpassingsplan voldoet aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied ten aanzien van de inpassing en de situering. De twee nieuwe woningen zijn ingepast op het bestaande erf. De hoofdrichting van de nieuwe woningen is de richting van het erf en het landschap. Er is rekening gehouden met de bestaande hiërarchie omdat ze achter de bestaande hoofdgebouwen zijn geplaatst en ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De overgang van het erf naar het landschap wordt gemaakt met nieuwe bomenrijen als erfbeplanting langs de zijdelingse perceelgrenzen.



RECHTHOEKIGE PLATTEGROND, GESLOTEN GEVELBEELD EN LAGE GOOTLIJN

OVERKAPPINGEN ZIJN IN HET HOOFDVOLUME ONDERGEBRACHT



BEELDREGELS EN TOETSINGSELEMENTEN

De nieuwe woningen worden ‘als boerenschuren’ op het bestaande, nieuw in te richten erf geplaatst. Hier past een ingetogen en rustig beeld bij. Dit beeld wordt onder andere bereikt door de twee woningen in één lijn met hetzelfde volume achter elkaar te plaatsen. Dit basis idee gecombineerd met de hiervoor beschreven uitgangspunten leidt tot de onderstaande beeldregels en toetsingselementen. De toetsingselementen sluiten aan bij de terminologie die gebruikt wordt in de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018.

Bebouwing en de omgeving

De twee nieuwe woningen zijn geplaatst op het bestaande erf. Ze zijn ondergeschikt aan de bestaande gebouwen, de bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning. De nieuwe woningen zijn ver naar achteren op het erf geplaatst, ten minste 35 m vanaf de voorste erfgrans. De lange oostelijke zijgevels van de twee nieuwe woningen, dat zijn de gevels die grenzen aan het landschap, staan in één lijn met de oostelijke zijgevel van de bestaande tweede bedrijfswoning. Om voldoende ruimte te geven aan de erfbeplanting staan de nieuwe woningen altijd op minimaal 5 m vanaf de zijdelingse en achterste erfgrans.

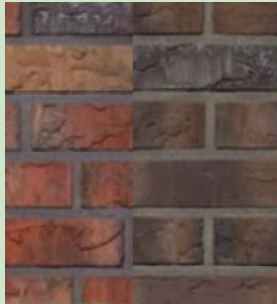
De nieuwe woningen oriënteren zich op het bestaande erf.

Vormgeving van de bebouwing

De twee nieuwe woningen hebben een rurale uitstraling, ze hebben het karakter van een schuurwoning. Ze passen goed op een boerenerf en te samen met de andere gebouwen vormen ze dit erf. Architectonisch zijn de twee nieuwe woningen tweelingen.

De basisplattegrond van de nieuwe woningen is rechthoekig en de massaopbouw is enkelvoudig met een overwegende horizontale geleding.

De schaal en de maat van de nieuwe woningen past bij de schaal en de maat van de bestaande boerderij. De hoofd- en nokrichting van de nieuwe woningen is dezelfde als die van de bestaande boerderij en is evenwijdig met de kavelrichting en staat haaks op de weg. De kap is dominant in het beeld aanwezig. De nokhoogte en de dakhelling van de twee nieuwe woningen is hetzelfde, zodat optisch ook de daklijnen doorgetrokken kunnen worden. De nokrichting varieert tussen de 30° en 45°. De zijde



IMPRESSIE VAN KLEUREN EN MATERIALEN PALET

die grenst aan het landschap heeft- als overgang naar het landschap- een lage gootlijn. Deze gootlijn is niet hoger dan 3 m en deze gootlijn is niet onderbroken door bijvoorbeeld uitsnedes in het dak of door opbouwen.

Het gevelbeeld is overwegend gesloten. Bij specifieke functies zoals terrassen, entree's of woonkamers kunnen ook open gevels en puien worden toegepast. De gevels zijn in opbouw gelijkwaardig. De kopgevel is een volwaardige gevel, het is geen 'blinde' gevel.

Bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht in het hoofdvolume van de nieuwe woning. Er worden geen vrijstaande bergingen bij geplaatst.

De aankleding van de bebouwing

De gebruikte materialen, de kleuren en de details zijn ingetogen en ondersteunen het beeld van twee schuren bij de bestaande boerderij. Aan de buitenzijde wordt dit beeld niet gefragmenteerd door allerlei ondergeschikte elementen of door de detaillering.

Het kleurgebruik is bij voorkeur gedekt zoals donkergroen of grijs, antraciet, roodbruin tot bruin of de natuurlijke kleur van het materiaal wordt getoond (riet, zink, hout, glas of steen). Kleuraccenten door bijvoorbeeld witte windveren of bakgoten worden vermeden.

COLOFON

Opdrachtgever



Beeldkwaliteit



BügelHajema Adviseurs

Projectleiding



BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

602.40.50.00.00

Bijlage 2 Staat van bedrijven

Bijlage 1

Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
01	01	-	DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
			- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >							
014	016	1	500 m²	30	10	50		10	50	D 3.1
			- plantsoenendiensten en							
014	016	3	hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	3.1
			- plantsoenendiensten en							
014	016	4	hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30	2
			BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
02	02	-	BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
			VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN							
15	10, 11	-	EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R 100	D 3.2
			- vleeswaren- en							
151	101	4	vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C	50	R 100	3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
			- vervaardiging van snacks en							
			vervaardiging van kant-en-klaar-							
151	108	8	maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:							
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50		30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100	3.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:							
			- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000							
1551	1051	3	t/j	50	0	100	C	50	R 100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R 100	3.2
			Broodfabrieken, brood- en							
1581	1071	0	banketbakkerijen:							
			- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik							
1581	1071	1	van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	100	3.2
			Verwerking cacaobonen en vervaardiging							
1584	10821	0	chocolade- en suikerwerk:							
			- Suikerwerkfabrieken zonder suiker							
1584	10821	5	branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30	R 100	3.2

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1585	1073		50	30	10		10	50	3.1
1586	1083	0							
1586	1083	2	100	10	30		10	100	3.2
1589.2	1089	0							
1589.2	1089	1	100	10	50		10	100	3.2
	1102	t/m							
1593 t/m 1595	1104		10	0	30	C	0	30	2
1598	1107		10	0	100		50	R 100	3.2
17	13	-							
171	131		10	50	100		30	100	3.2
172	132	0							
172	132	1	10	10	100		0	100	3.2
173	133		50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		0	10	50		10	50	3.1
18	14	-							
181	141		30	0	50		0	50	3.1
182	141		10	10	30		10	30	2
183	142, 151		50	10	10		10	50	3.1
19	15	-							
192	151		50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		50	10	50		10	50	3.1
20	16	-							
2010.1	16101		0	50	100		50	R 100	3.2
2010.2	16102	0							
2010.2	16102	2	10	30	50		10	50	3.1
202	1621		100	30	100		10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	0	30	100		0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	0	30	50		0	50	3.1
205	162902		10	10	30		0	30	2
21	17	-							
2112	1712	0							
2112	1712	1	50	30	50	C	30	R 50	3.1
212	172		30	30	100	C	30	R 100	3.2
2121.2	17212	0							
2121.2	17212	1	30	30	100	C	30	R 100	3.2
22	58	-							

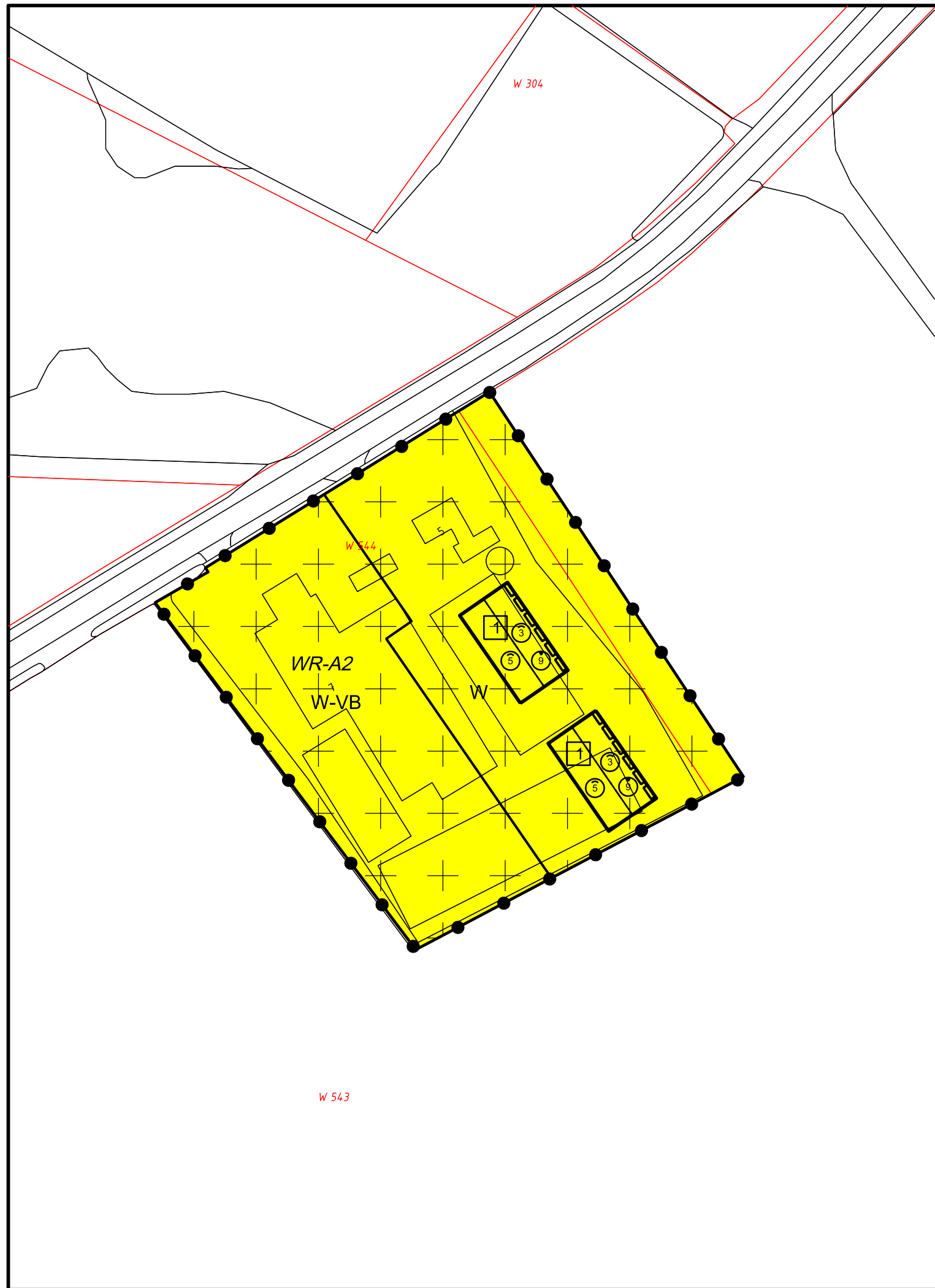
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
23	19	- BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN							
2320.2	19202	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R 100	3.2
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN							
2442	2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	100	3.2
2464	205902	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	R 100	3.2
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R 100	D 3.2
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
261	231	0 Glasfabrieken:							
261	231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	100	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30	100	3.2
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100		10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R 100	3.2
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	D 3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g. VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	50	50	100	50	100	D 3.2
28	25, 31	-							
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven: Smederijen, lasinrichtingen,						
284	255, 331	B	bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsprengen van zink)	50	50	100	30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
			- mechanische oppervlaktebehandeling						
2851	2561, 3311	5	(slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50	R 100	3.2
			- galvaniseren (vernikkelen, verchromen,						
2851	2561, 3311	9	verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie Grofsmederijen, anker- en	10	30	100	30	100	D 3.2
287	259, 331	A0	kettingfabrieken:						
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. VERVAARDIGING VAN MACHINES EN	30	30	100	30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	APPARATEN						
			Machine- en apparatenfabrieken incl.						
29	27, 28, 33	0	reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100	D 3.2
			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES						
30	26, 28, 33	-	EN COMPUTERS						
			Kantoormachines- en computerfabrieken						
30	26, 28, 33	A	incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
			VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.						
31	26, 27, 33	-	MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g. VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,	30	10	30	10	30	2
32	26, 33	-	TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
			Vervaardiging van audio-, video- en						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl.						
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	
34	29	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
343	293	-	30	10	100	30	R 100	3.2	
		-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
35	30	-	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	0	- houten schepen						
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	
351	301, 3315	2	100	50	100	50	R 100	3.2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	50	30	100	30	100	3.2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
354	309	-	30	10	100	30	R 100	3.2	
355	3099	-	30	30	100	30	100	D 3.2	
		-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
36	31	-	Meubelfabrieken						
361	310	1	50	50	100	30	100	D 3.2	
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	
362	321	-	30	10	10	10	30	2	
363	322	-	30	10	30	10	30	2	
364	323	-	30	10	50	30	50	3.1	
365	324	-	30	10	50	30	50	3.1	
		-	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.						
3663.2	32999	-	30	10	50	30	50	D 3.1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²						
45	41, 42, 43	0	10	30	100	10	100	3.2	
		-	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²						
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	
		-	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²						
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	
		-	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²						
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	
		-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
50	45, 47	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven						
501, 502, 504	451, 452, 454	-	10	0	30	10	30	2	
		-	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)						
501	451	-	10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	A	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	B	0	0	10	10	10	1	
5020.4	45204	C	50	30	30	30	R 50	3.1	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	
505	473	0 Benzineservisestations:							
505	473	2 - met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	
5121	4621	0 Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
5125, 5131	46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	
5151.1	46711	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
5151.2	46712	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.3	46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	46721	0 Grth in metaalartsen:							
5152.2 / .3	46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	
5153.4	46735	4 zand en grind:							
5153.4	46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	
5154	4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	
5155.1	46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	
5157	4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	
5157.2/3	4677	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	
5157.2/3	4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	
518	466	0 Grth in machines en apparaten:							
518	466	1 - machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V.	0	0	30		0	30	2
52	47	-	PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
			Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v.							
6311.2	52242	0	binnenvaart:							
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100		50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
			VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN,							
71	77	-	MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
			RWZI's en gierverwerkingsinricht., met							
9001	3700	A0	afdekking voorbezinktanks:							
			Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven							
9002.1	381	A	e.d.	50	30	50		10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	R 50	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30		10	100	3.2
			- pathogeen afvalverbranding (voor							
9002.2	382	A4	ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30	R 100	D 3.2
			- verwerking fotochemisch en galvano-							
9002.2	382	A7	afval	10	10	30		30	R 30	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:							
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100		10	100	3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2



Legenda

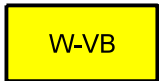


Plangebied

Bestemmingen

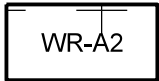


Wonen



Wonen - Voormalige boerderijen

Dubbelbestemming



Waarde - Archeologie 2

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m)



maximum bouwhoogte (m)



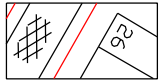
maximum aantal wooneenheden

Figuren



gevellijn

Verklaring



BGT en DKK 27-02-2019

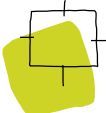


Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan Hijkerweg 7 Hooghalen

Verbeelding

datum: 01-11-2021
schaal: 1 : 1000 (A3)
status: vast te stellen
projectnr.: 602.40.50.00.00
gezien: HK
NL.IMRO.1731.Hijkerweg7HH-VST1



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl