

**Wijzigingsplan Buitengebied, Vlintweg
naast 31 Valthe**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.448
Mei 2024
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Toelichting

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK
1.1	Inleiding
1.2	Planologisch kader
1.3	Doel
1.4	Verantwoording
1.5	Leeswijzer
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING
2.1	Locatie en historie
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving
2.3	Het perceel in zijn directe omgeving
2.4	Het gewenste plan
2.5	Landschappelijke inpassing
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER
3.1	Rijksbeleid
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking
3.2	Provinciaal beleid
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening
3.2.3	Kernkwaliteiten-analyse
3.3	Gemeentelijk beleid
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied
3.3.2	Welstand
3.4	Conclusie beleid
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN
4.1	Archeologie
4.2	Bodem
4.3	Cultuurhistorie
4.4	Ecologie
4.5	Fysieke en externe veiligheid
4.5.2	Inrichting en ontwikkeling
4.6	Geluid
4.7	Licht(hinder)
4.8	Luchtkwaliteit
4.9	Milieu(hinder)
4.10	Watertoets
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING
7.1	Algemeen
7.2	Toelichting op de digitale verbeelding
7.3	Toelichting op de planregels

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar een woonbestemming om zodoende maximaal 1 vrijstaande woning te kunnen op een perceel grond gelegen naast het perceel Vlintweg 31 te Valthe.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht en vanaf straatniveau richting het plangebied.

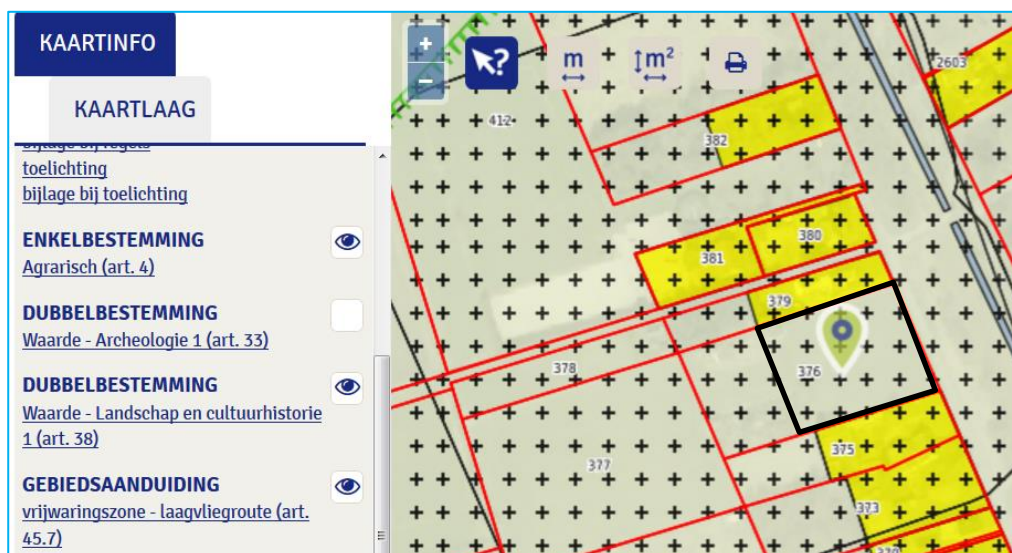




1.2 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied zoals deze is vastgesteld op 29 november 2018. Het perceel is hierin bestemd als 'Agrarisch'. Op de hierna weergegeven afbeelding is een afschrift van het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel is verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute'.

Onderstaand een weergave van de verbeelding.



De bouw van een woning op het genoemde perceel is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied kent echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 47.2 die voor het gehele bestemmingsplan Buitengebied het mogelijk maakt dat maximaal 5 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, mits wordt voldaan aan diverse voorwaarden.

In hoofdstuk 3 wordt de wijzigingsbevoegdheid nader uitgewerkt specifiek voor dit perceel en wordt ingegaan op de diverse voorwaarden tot medewerking.

1.3 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het wijzigingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om het bouwrecht voor één woning mogelijk te maken ten noorden van het perceel Vlintweg 31 te Valthe.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

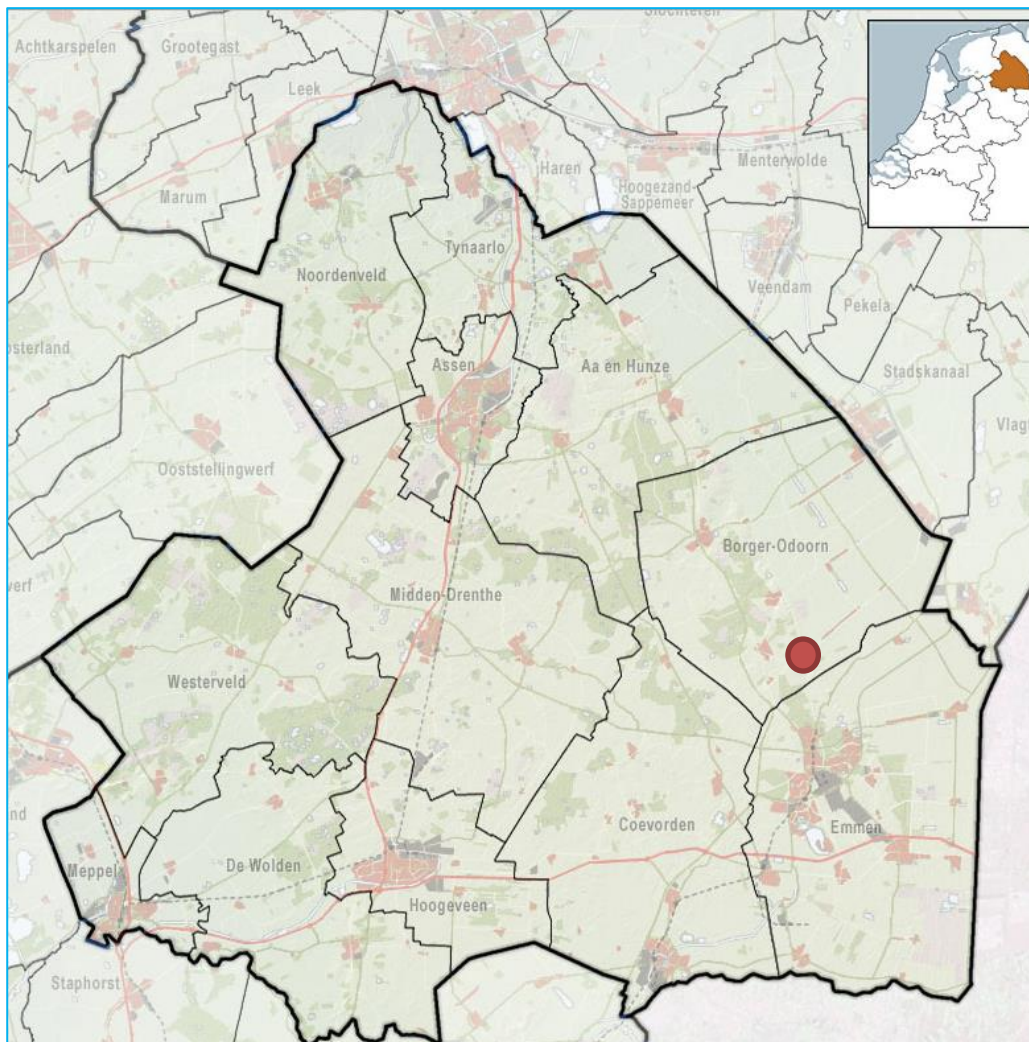
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het 'Bestemmingsplan Buitengebied'. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel naast Vlintweg 31 te Valthe ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Hieronder is de ligging van Valthe vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn en de ligging van Valthe in één oogopslag.

Historie Valthe

De Valtherschans is aangelegd in 1621 als eenvoudige redoute ter bescherming van de Valtherdijk, de verbindingsweg tussen Drenthe en Westerwolde. In 1628 werd de redoute uitgebouwd tot een schans. Na het rampjaar 1672 verloor de schans vrijwel geheel haar militaire functie. De schans of resten daarvan waren daarna lang niet meer zichtbaar in het landschap. Inmiddels is de Valtherschans in ere hersteld.



In 1811 werd in Valthe - toen het kleinste dorp van de vroegere gemeente Odoorn - het eerste gemeentehuis in een boerderij aan de Hoofdstraat ondergebracht. In 1835 kwam het gemeentehuis in Odoorn.

De Noordooster Locaalspoorweg had vanaf 1904 ook in Valthe een station. Het dorp was vroeger helemaal op de landbouw gericht. Vanaf 1912 werd de heide ontgonnen.

Valthe is heden ten dage een brinkdorp met Saksische boerderijen. Opvallend is de grootte van de brink aan de Schoolstraat. Het landschap in de omgeving van Valthe bestaat uit essen met kleine bospercelen. Het aantal inwoners van Valthe bedraagt rond de 1300 inwoners.

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het dorp Valthe valt op te splitsen in een traditioneel en karakteristiek gedeelte; een brinkdorp (Oud Valthe) en een deel waar meer sprake is van concentratie van bebouwing (Jong Valthe). Het perceel naast Vlintweg 31 bevindt zich ten noorden van de kern Valthe, in feite buiten de kern en gelegen in het buitengebied. De Vlintweg is een parallelweg van de doorgaande Exloërweg, van oudsher een oude ventweg. In de directe nabijheid van het perceel bevinden zich voornamelijk woningen en agrarische bestemmingen / gronden. Hieronder een weergave van het perceel in zijn directe omgeving.

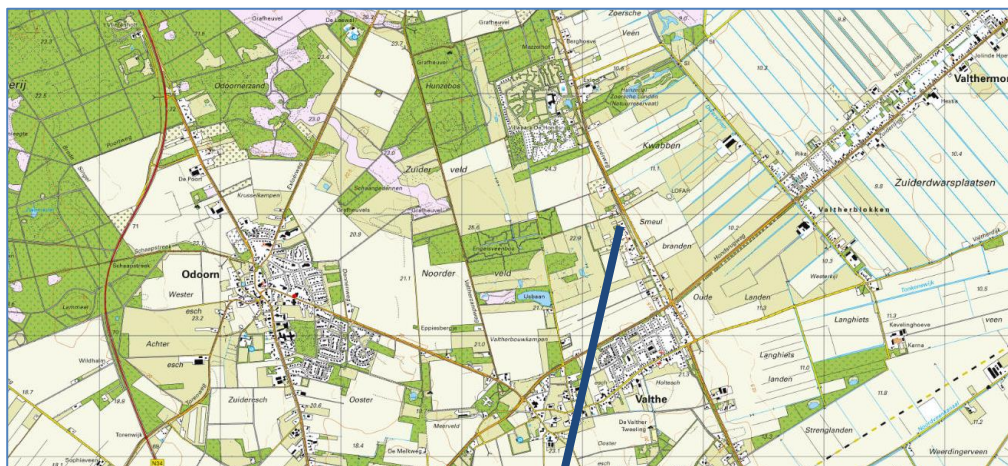


Fig. 2.2: Een weergave uit www.topotijdreis.nl met daarop het plangebied in relatie tot de kern Valthe.

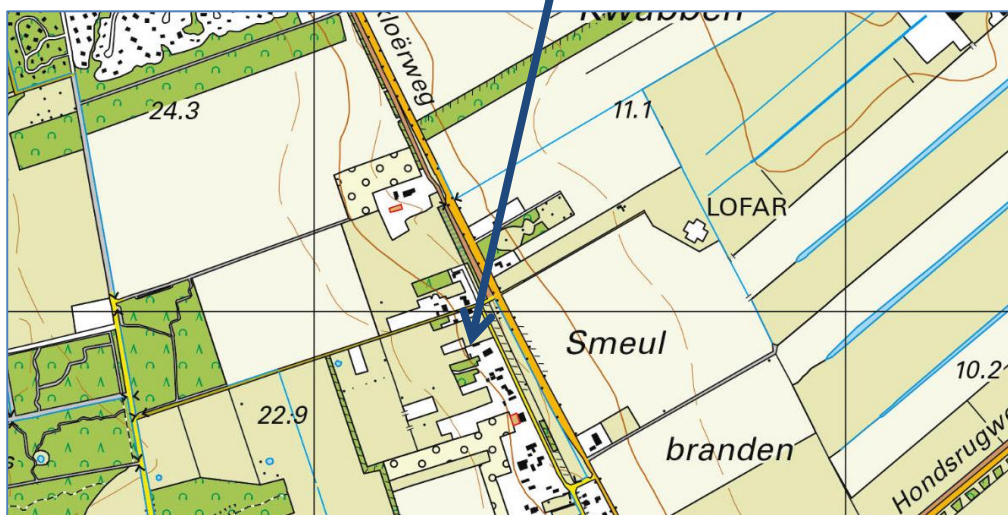


Fig. 2.3: Een weergave uit www.topotijdreis.nl met daarop het plangebied in relatie tot de Vlintweg en directe omgeving.

2.3 Het perceel in zijn directe omgeving

Aan de Vlintweg bevinden zich een aantal woningen en bedrijven. In oostelijke richting kijkt het perceel uit over de veenkoloniale landerijen richting Valthermond. Aan weerszijden van het perceel zijn woningen gelegen. De Vlintweg is parallel gelegen aan de Exloërweg, die Valthe met Exloo verbindt.

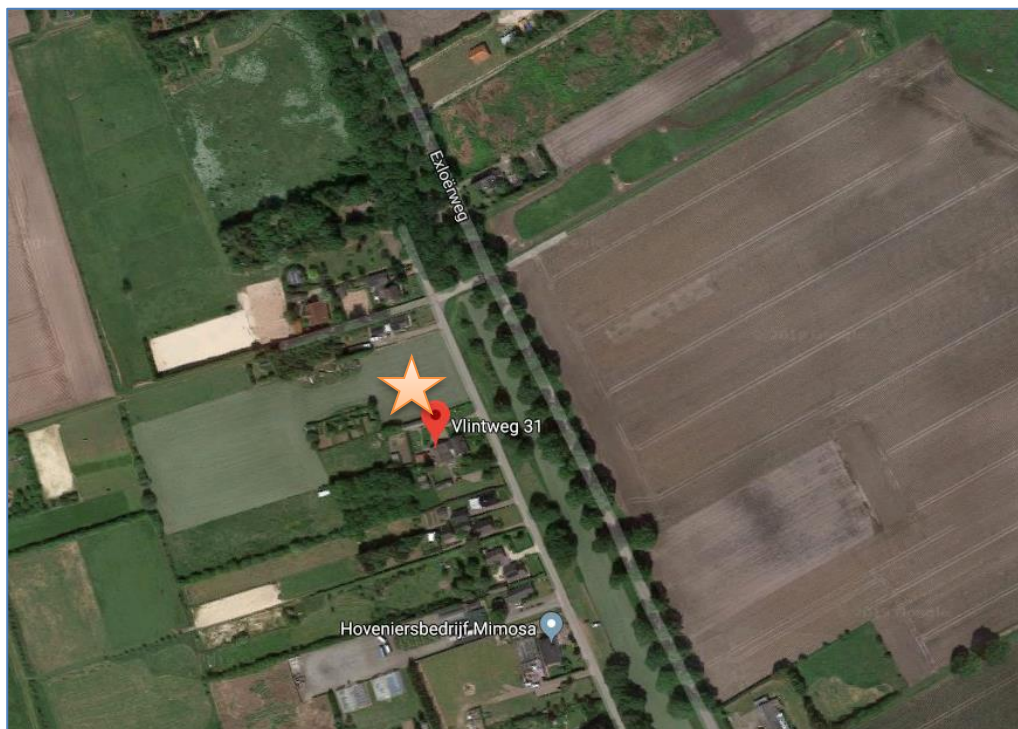


Fig. 2.4: Een weergave van Google Earth met daarop het plangebied in relatie tot de Vlintweg en directe omgeving.



Fig. 2.5: Een weergave van het plangebied met aan weerszijde de bestaande woningen, gezien vanaf de Exloërweg.



Fig. 2.6: Een weergave van de braakliggende kavel (plangebied) tussen de bestaande woningen aan de Vlintweg.

2.4 Het gewenste plan

Het is de bedoeling dat ter plaatse een vrijstaande woning gaat worden gebouwd. Voor het te realiseren bouwplan gelden de algemene regels voor de bestemming Wonen en dient rekening te worden gehouden met de voor het gebied geldende welstandsbeleid. Er is nog geen concreet bouwplan voorhanden waar reeds een welstandsakkoord voor geldt.

2.5 Landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging op de overgang van de Hondsrug naar het veenkoloniale gebied is het noodzakelijk dat er sprake is van een gedegen landschappelijke inpassing. Ten behoeve van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld die door middel van een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van dit wijzigingsplan, zodat de uitvoering ervan oom geborgd is. Het gehele erfinrichtingsplan is als bijlage van de regels bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna wordt in deze toelichting alvast ingegaan op de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonerf.

Het nieuwe erf moet een onderdeel worden van het lint. Daarom is gekozen dat het in het ritme van de bestaande erven inpast wordt. Hiermee blijft er aan de noordzijde van het erf een doorkijk naar het land achter het lint.

Enkele doorkijken in het lint zijn waardevol en houden het landschap open. Een compact erf met ruimte 'achter' het huis voor een extensieve tuin of kleine weide is passend.

De nieuw te bouwen woning kent een sterke oriëntatie op de weg en komt in lijn te staan met de bestaande woningen langs de Vlintweg. Achter de woning is ruimte voor een schuur. De woning moet qua architectuur aansluiten op de bestaande woning en in het lint. Concreet zijn dit landelijke woningen zonder rijke details. Hierna zijn twee referentiebeelden weergegeven.



Door een geschoren haag voor de woning aan te planten blijft dit het meest formele deel van het erf. Er is gekozen om de woning niet midden op het perceel te zetten om zo te voorkomen dat het lint onnodig verdicht.

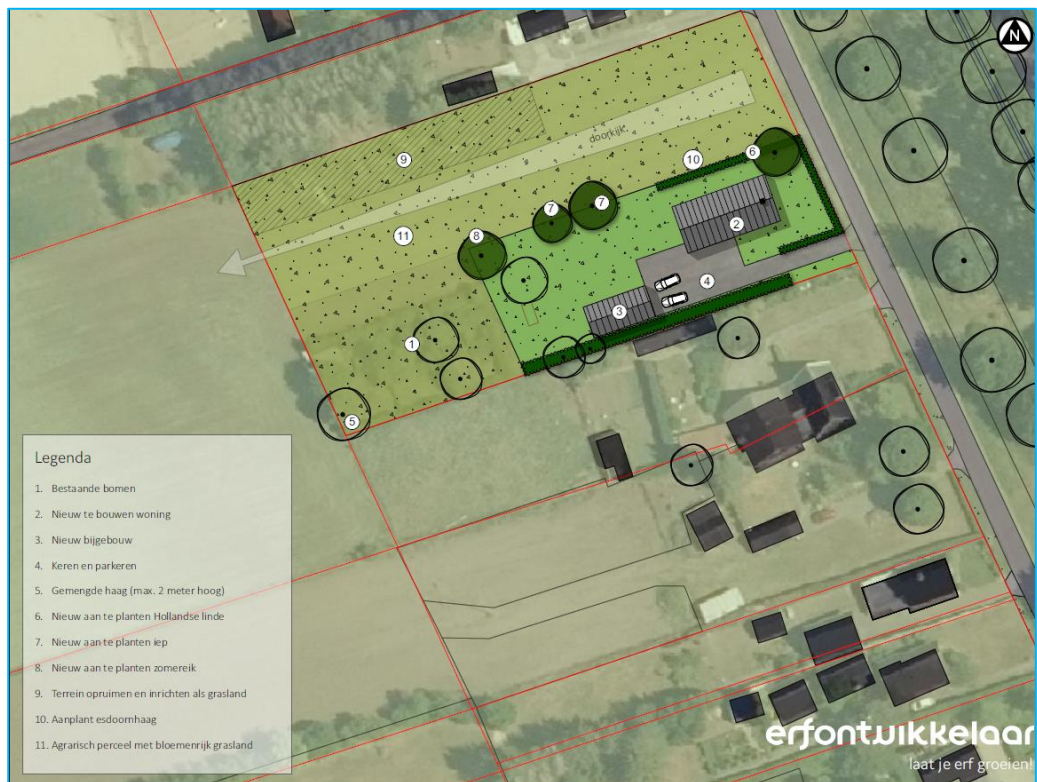
De erven zullen visueel met elkaar verbonden blijven. Opgaande gesloten beplanting past hier niet. Het gebied kenmerkt zich juist de door de openheid en enkel beplanting op de voorerven en langs de randen van het erf. Deze is dan functioneel en kent maar een beperkte hoogte. Veel erven kennen achter de tuin nog een kleine weide of een extensieve tuin.

Binnen het plangebied is een kleinschalige kwekerij geweest. De relictten zijn hiervan nog aanwezig. Een bestaande meidoornhaag langs de zuidzijde van het perceel kan behouden blijven. Het vormt een passende afscherming met het zuidelijk gelegen erf.

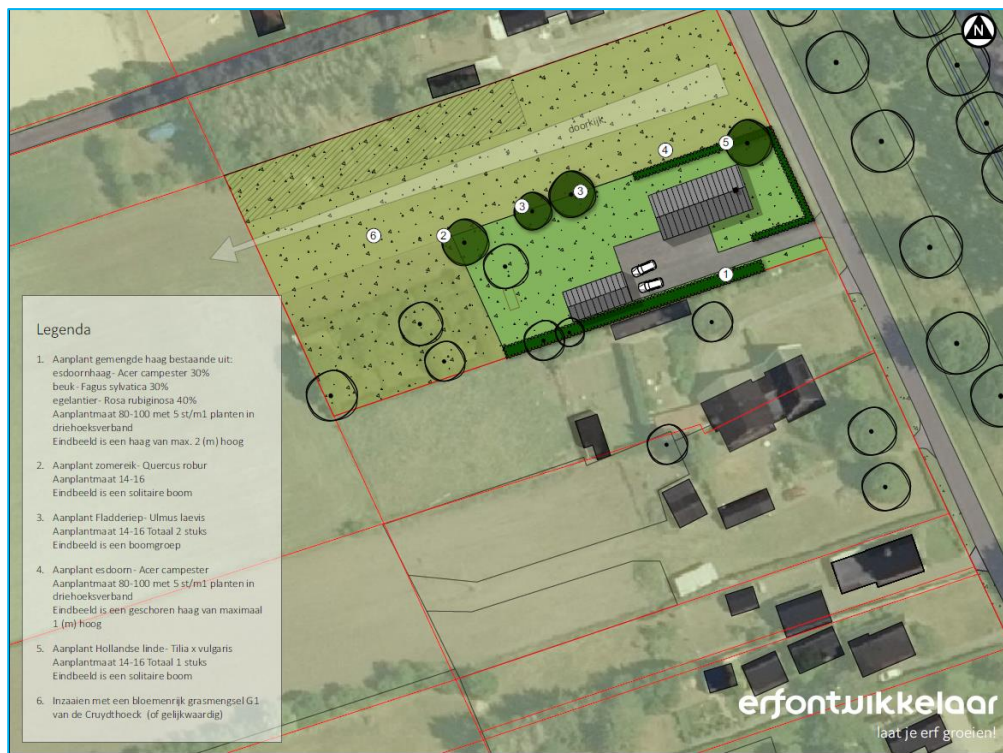
De haag wordt doorgetrokken tot naast de woning van de burens. Hiermee wordt op een passende manier privacy gecreeërd. Enkele streekeigen bomen blijven op het achtererf behouden. Het sluit aan op de overige erven in het lint. De noord- en westzijde van het erf wordt ingericht als agrarisch perceel met extensief bloemenrijk grasland. Het erf blijft hiermee passen in het ritme van het lint en het doorzicht blijft behouden. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.

Op de hierna volgende weergaven is de beoogde nieuwe inrichting van het woonerf weergegeven gevolgd door het bijbehorende beplantingsplan. Vanuit de provincie is vanuit een ambtelijk overleg aangegeven dat men zich kan vinden in deze inpassing van het nieuwer woonerf en dat wordt voldaan aan een zorgvuldige inpassing.

Vanwege de leesbaarheid van de tekeningen en bijbehorende legenda wordt tevens verwezen naar de bijlage van de regels.



Hierna het beplantingsplan.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Borger-Odoorn op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bij dit plan gaat een zo duurzaam en energieneutrale woning worden gebouwd. Hemelwater wordt op eigen terrein afgevoerd om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. En er wordt zorggedragen voor het bouwen van een woning die aansluit bij de woonbehoefte van de initiatiefnemer. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **Omgevingsvisie Drenthe**

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

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

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij

nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Er wordt gebouwd in een bestaand lint van uiteenlopende bebouwing. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

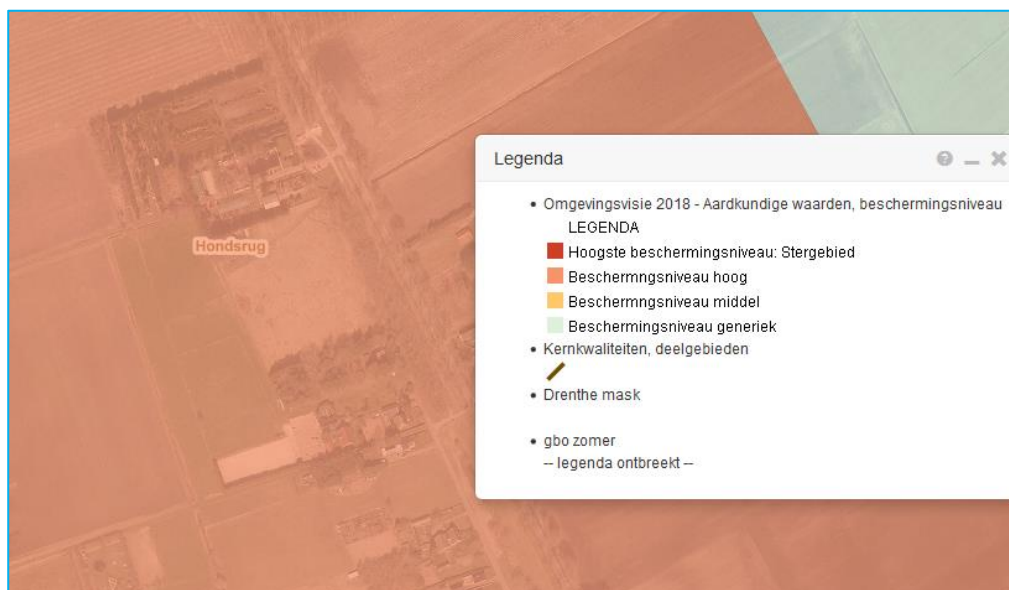
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Borger-Odoorn, immers er is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze nieuwe woning mogelijk maakt. De betreffende wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 5 woningen in het buitengebied mogelijk in een periode van 10 jaar. Dit aantal is niet van invloed op de woningbouwprogrammering. Er wordt voldaan aan artikel 2.17 van de POV.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. Niet alle genoemde kernkwaliteiten hoeven van toepassing te zijn.

Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundige waarden', hieronder is dit zichtbaar gemaakt. De waarde daarbij is 'hoog – beschermen'.



Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

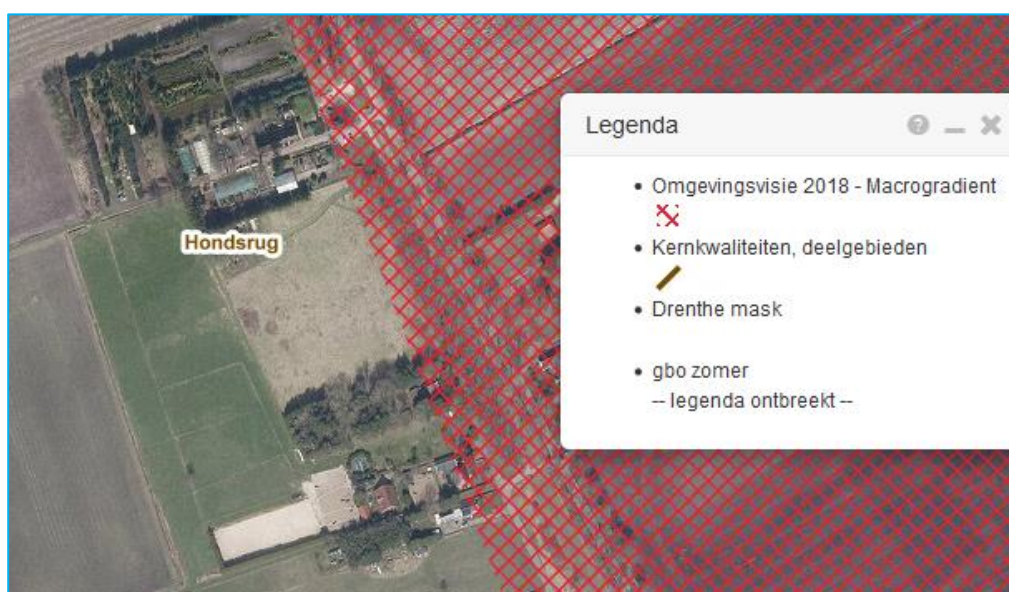
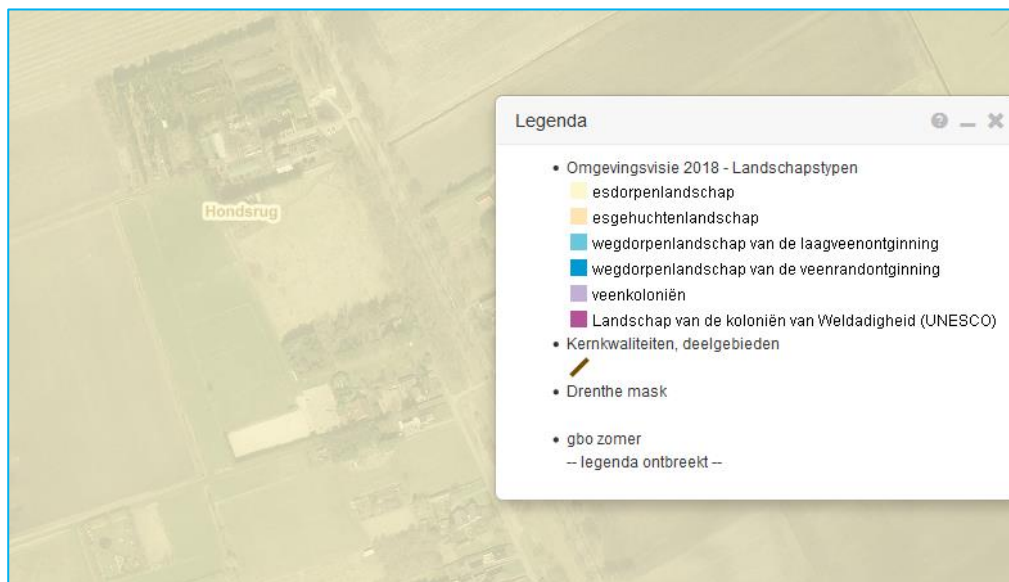
De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied ‘hoog – beschermen’.

Ter plaatse is sprake van een tussenkavel in een bestaand bebouwingslint. Er komt 1 extra woning bij in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige setting. De kernkwaliteit wordt niet aangetast. De woningbouw is verenigbaar met de kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Esdorpenlandschap' en 'Macrogradiënt'. Op onderstaande kaarten is dat zichtbaar gemaakt.



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

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

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

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

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap versus macrogradiënt is de volgende:

- Het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënt van het Drents Plateau.

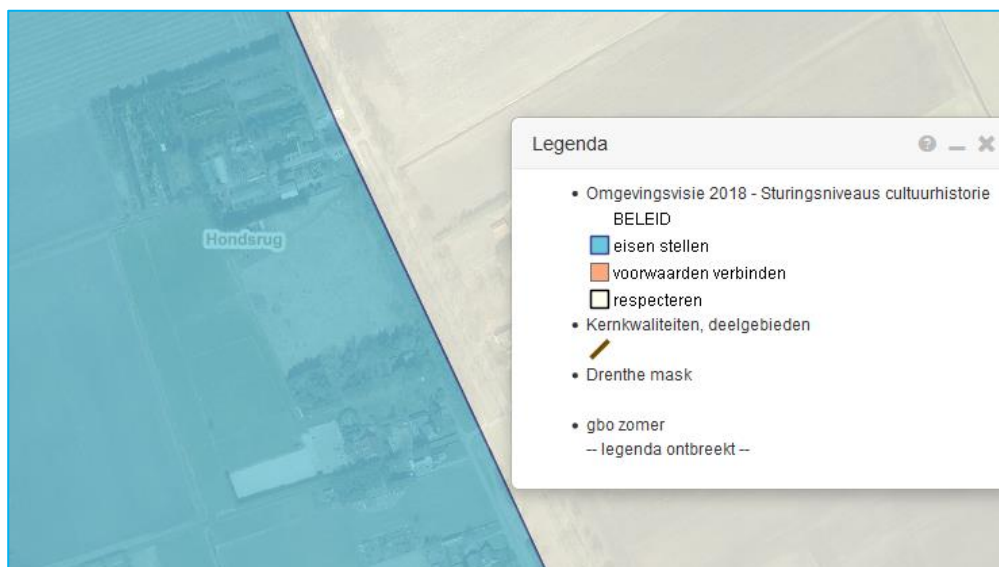
Macrogradiënt

Macro-gradiënten liggen langs de randen van het Drentse Plateau en vormen de overgang van geologische formaties. In het landschap zijn het zichtbare reliëfrijke overgangen. Drenthe kent slechts drie van deze overgangen. De overgang van de veenkoloniale laagte naar de hooggelegen Hondsrug en omgekeerd is buitengewoon. Minder groots maar even zo goed waarneembaar in het landschap zijn de overgangen van het zandlandschap naar de laagveengebieden in de kop van Drenthe en in het zuidwesten van Drenthe. Reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit. Het beleid is er op gericht deze macrogradiënten te behouden en te versterken.

Dit macrogradiënt heeft betrekking op het overgangsgebied van het Drents Plateau/ Hondsrug naar de lager gelegen Veenkoloniën. Het perceel ligt in dit overgangsgebied. Alleen daar waar funderingen komen zal grond worden afgegraven ten behoeve van de fundering en leidt niet tot een onevenredeige aantasting van dit unieke macrogradiënt.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

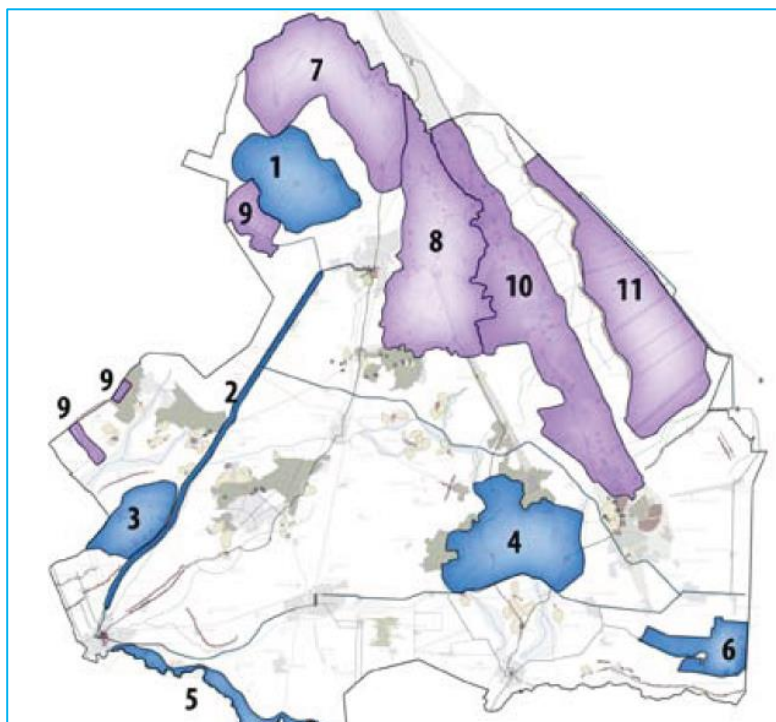
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 10, de Hondsrug.



Het deelgebied van de Hondsrug bestaat uit drie onderdelen: de Hondsrug, het Hunzedal en een lint van randveenontginningen. De Hondsrug is van bijzondere cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorie is een belangrijke basis voor het aantrekkelijke (vestigings)klimaat van de Hondsrug. Door de vele potenties van de Hondsrug staat het gebied echter onder druk van recreatieve, economische en natuurfuncties. Vanwege de grote, bovengemeentelijke (cultuurhistorische) samenhang van het gebied wil de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied. De cultuurhistorische draagkracht van het gebied is daarbij leidend.

Eveneens bepalend voor de karakteristiek van de Hondsrug is de bewoningsgeschiedenis waarvan de sporen teruggaan tot de prehistorie. Daarmee heeft de Hondsrug een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van deze

sporen is zichtbaar. Deze sporen wil de provincie in stand houden. Een belangrijk deel van de sporen is echter (nog) ondergronds.

De provinciale ambities richten zich op:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Opgave

De belangrijkste opgave voor de Hondsrug is het ontwikkelen van een integraal gebiedsperspectief om de aantrekkelijkheid van het gebied als woon- en werkplek en toeristische trekker te waarborgen voor de toekomst. De grote cultuurhistorische samenhang levert daar een belangrijke bijdrage aan. Daarom wil de provincie samen met andere overheden en disciplines, publieke partijen en verantwoordelijke organisaties dit integrale gebiedsperspectief opstellen.

Dit plan gaat uit van de bouw van een nieuwe woning midden in een bestaand lint aan de zijde waar van oudsher de woningen al gebouwd werden. Door de woning op deze plaats te bouwen blijft de ordening en samenhang binnen het lint en ook op de Hondsrug intact. Er blijft tevens sprake van een doorzicht vanaf de Hondsrug naar het veenkoloniale gebied toe. Hierdoor valt er geen negatieve invloed te verwachten op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Ook met het bouwplan en de erfrichting zal rekening worden gehouden met de bestaande karakteristiek van het gebied.

Kernkwaliteit archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van archeologie, te weten 'generiek niveau', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie zodat ook met deze kernkwaliteit voldoende rekening zal worden gaan gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

3.3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 47.2 van het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen in het buitengebied, met dien verstande dat:

- a. Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt gedurende de planperiode niet meer dan 5.

De wijzigingsbevoegdheid is nog niet volledig toegepast. Er zal maximaal 1 woning worden gebouwd op deze locatie, zodat voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarde.

- b. De woning wordt vrijstaand gebouwd

Het is de bedoeling 1 vrijstaande woning te bouwen, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. Het gebruik van de woning moet vanuit een goed woonmilieu aanvaardbaar zijn, waarbij een bodemonderzoek en akoestisch onderzoek moet uitwijzen of hier sprake van kan zijn.

Er is zowel een verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) als een akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.6) uitgevoerd.

- d. Er is aangetoond dat de flora- en fauna en waterhuishouding niet nadelig beïnvloedt worden.

Er is geen sprake van de ligging in een waardevol natuurgebied (NNN of Natura 2000 gebied). De gronden zijn in gebruik als grasland en deze worden regelmatig onderhouden door bijvoorbeeld te maaien zodat waardevolle soorten zich hier niet duurzaam kunnen vestigen. Er wordt ten behoeve van het plan geen verouderde bebouwing gesloopt, bomen gekapt en/of sloten en andere watergangen gedempt. Zie verder ook paragraaf 4.4 voor de nadere ecologische beschouwing.

Verder is door middel van de zogeheten watertoets het aspect water inzichtelijk gemaakt, in paragraaf 4.10 zijn daarvan de resultaten opgenomen. Het aspect water staat daarbij de planontwikkeling niet in de weg staan omdat de woning wordt gebouwd op de Hondsrug en het grondwaterpeil aanzienlijk lager ligt dan het beoogde vloerpeil. Hemelwater kan dan dus prima infiltreren in de bodem. En het vuile water zal op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten.

- e. Er geen nadelige invloed is op de Wet natuurbescherming

Zie onder punt d. Verder zal gezien de geringe omvang van het project en de afstand tot Natura 2000 gebieden er geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie zodat voor de bouw van de woning geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig is. Verder is in de paragraaf ecologie (4.4) nog nader ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie.

- f. Er overleg zal plaatsvinden met het waterschap
De watertoets is uitgevoerd en verwerkt in het plan.
- g. Er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische waarden te verwachten zijn.
Ter plaatse is sprake van een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Deze dubbelbestemming betekent voor het gewenste bouwplan dat bij iedere ingreep dieper dan 0,30 meter er vooraf archeologisch onderzoek nodig is. Er is onderzoek uitgevoerd, de resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1.
- h. Er rekening wordt gehouden met cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische waarden.
Door middel van een opgesteld erfinrichtingsplan is gekomen tot een plan waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de genoemde waarden. De woning past binnen de genoemde waarden.
- i. Er een inpassingsplan wordt opgesteld die wordt geborgd in het bestemmingsplan.
Hier is gehoor aan gegeven. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld die ook akkoord is bevonden door de provincie. Door de opname van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' in de regels van het wijzigingsplan is de uitvoering ervan geborgd.
- j. De functiewijziging geen strijd oplevert met het aspect externe (en fysieke) veiligheid
Er is inzichtelijk gemaakt dat zich in de nabijheid geen inrichtingen bevinden die vanuit het aspect externe veiligheid van (belemmerende) invloed kunnen zijn. Voor een nadere uiteenzetting daarvan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.
- k. Er is aangetoond dat omliggende agrarische bedrijven en gronden niet in hun mogelijkheden worden belemmerd.
In hoofdstuk 4 is inzichtelijk gemaakt dat er rondom de beoogde woningbouwlocatie alleen maar woonbestemmingen zijn gelegen. Er worden geen agrarische bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering.
- l. Er is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van omringende gronden
Als gevolg van de uitvoering van het erfinrichtingsplan is voor de woningen aan de noord- en zuidkant nog steeds voldoende privacy aanwezig. Ook hebben omwonenden geen last van schaduwwerking van de bebouwing en is ook de afstand van de oprit tot aan de bestaande woning aan de zuidkant voldoende groot om geen hinder te ondervinden. Ook is de daadwerkelijke parkeergelegenheid op het toekomstige woonerf aan de zuidkant afgeschermd door een te vormen haag. De woonsituatie en gebruiksmogelijkheden voor de omgeving worden niet belemmerd.
- m. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als de locatie zich bevindt aan een toegangsweg van een esdorp
De locatie bevindt zich aan de Vlintweg. De Vlintweg is een weg die kan worden beschouwd als een toegangsweg (een oude ventweg) naar het esdorp Valthé toe.

- n. De woningen alleen mogen worden gebouwd langs wegen waar maximaal 50 km/uur wordt gereden.

De Vlintweg is een weg waarover maximaal 50 km/uur mag worden gereden.

Er wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

3.3.2

Welstand

Op dit moment ligt er geen concreet bouwplan. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning zal het welstandbeleid worden betrokken. Een te bouwen woning gaat voldoen aan de redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

3.4

Conclusie beleid

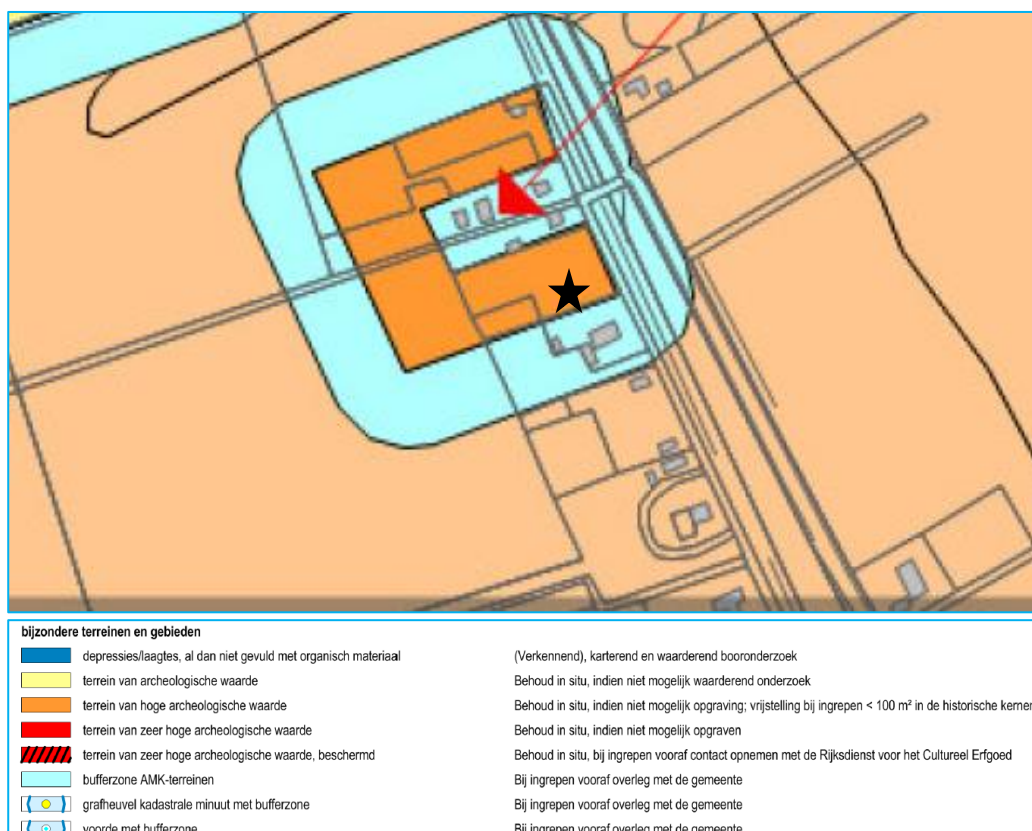
Het project dat voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning, tussen bestaande woningen, aan de Vlintweg te Valthe, is in overeenstemming met de beleidskaders.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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



Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' waarbij nader onderzoek naar archeologie nodig is bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) ingreep dieper dan 0,30 meter. Op basis van de gemeente archeologische beleidskaart is het gebied (bij de zwarte ster) aangeduid als 'terrein van hoge archeologische waarde' en geldt dezelfde onderzoeksnorm. Binnen dit gebied is in het verleden aardewerk gevonden dat wijst op de aanwezigheid van bewoning in de steentijd-bronstijd en op een prehistorisch urnenveld (late bronstijd-IJzertijd). Vanwege de hoge archeologische waarde heeft dit perceel een dubbelbestemming waarde archeologie 1 en is onderzoek nodig.

Laagland Archeologie heeft in mei 2023 een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie Vlintweg naast nr. 31 te Valthe. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de ruimtelijke procedure rondom een bestemmingsplanwijziging van een terrein met een oppervlakte van circa 2.500 m².

Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat de locatie deel uitmaakt van AMK-terrein 14351, met een hoge archeologische verwachting. Het gaat om resten van een urnenveld uit de periode bronstijd – late ijzertijd en er zijn aardewerkfragmenten uit het neolithicum gevonden. Dit gedeelte van de Hondsrug is, zo getuige de vele AMK-terreinen, een zeer rijk archeologisch gebied. Het terrein ligt op de oostelijke flank en kent een natuurlijk hoogteverschil van circa 2 meter over een afstand van 50 meter. Door het opbrengen van grond in de oorspronkelijk laaggelegen zuidpunt is het hoogteverschil afgenomen.

Uit oude kaarten blijkt dat het plangebied tot circa 1900 in gebruik was als woeste grond, later werd ten oosten een trambaan aangelegd, die lag tussen de Vlintweg en de Exloërweg. De verwachting is hoog met name voor resten van het urnenveld uit de periode bronstijd – late ijzertijd. Daarnaast zijn mogelijk andere sporen uit de periode neolithicum t/m ijzertijd te verwachten. Eventuele resten worden direct onder de bouwvoor verwacht. Het is mogelijk dat de bodem door erosie en ploegen verstoord is. Om de aard en gaafheid van het bodemprofiel vast te stellen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het booronderzoek bestond uit het plaatsen van 7 verkennende boringen tot maximaal 150 cm -mv. Onder een bouwvoor van circa 25 cm zijn in de noordwesthoek redelijk intacte podzolbodems aangetroffen. In het overige deel van het plangebied is de bodem verploegd tot in de C-horizont waarbij in de zuidoostzijde een laag opgebrachte grond aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen voor een archeologische laag aangetroffen. Indien in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn dan betreft het diepe grondsporen, met uitzondering van de noordwesthoek waar de bodem nog gaaf is en ook ondiepe grondsporen verwacht kunnen worden. Grondsporen kunnen niet met behulp van booronderzoek worden opgespoord.

Geadviseerd wordt om bij toekomstige nieuwbouw bodemverstoring dieper dan 25 dan wel 55 cm -mv (zuidoosthoek) zoveel mogelijk te voorkomen. Mochten in het plangebied graafwerkzaamheden dieper dan deze waarden voorzien zijn, dan wordt aangeraden om voorafgaand aan het graafwerk een archeologisch proefsleufonderzoek uit te voeren in het te verstoren gebied. Voor een proefsleufonderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen benodigd.

De implementatie van dit advies is in handen van de Gemeente Borger-Odoorn. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

Relatie tot het plan

Op basis van de uitkomsten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en de aanbevolen adviezen heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om gebruik te gaan maken van een bouw- en fundatiesysteem waarbij de bodem slechts zeer beperkt geroerd gaat worden. Het bouw- en fundatiesysteem wordt uitgevoerd in de vorm van een kruipruimte loos vloersysteem. Dit (Hectar)systeem is 400 mm dik. Het vormt een horizontaal vorstscherp. Een 'normale' vorstrand heeft een minimale diepte van 800 mm. Door het (Hectar)systeem worden de gronden in het plangebied niet (archeologisch) verstoord. Onderstaande geeft een weergave van een dergelijk (Hectar)systeem. Deze zal worden toegepast om verdere verstoring te voorkomen.



4.2

Bodem

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning op gronden die niet voor deze doeleinden worden gebruikt. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Vanuit de bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond. De bodemkwaliteit is momenteel niet bekend. Er is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage daarvan is als bijlage bij het plan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de onderzoeksresultaten staat weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuigelijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1+2+ 4 t/m 7	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	3+8 t/m 11	0-0,5	-	-	-	-	AW*
3 (MM3)	1+2+3	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Grond

bovengrond (0-0,5 m-mv)

De bovengrondmengmonster MM1 en MM2 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0,5-2,0-m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is geconstateerd dat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevond. Het grondwateronderzoek is derhalve vervallen.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. In onderstaande tabel is de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkenkend onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Vlintweg naast nr. 31 te Valthé	onverdacht	ja, geen verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	nee, er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de bodem gemeten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging. Er is geen belemmering voor het bouwen van de woning vanuit het aspect bodem.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

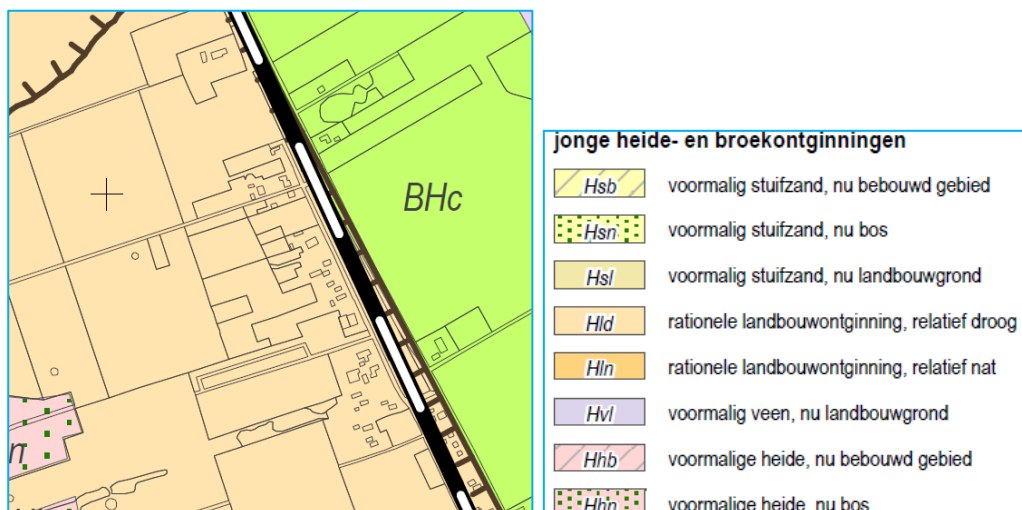
De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarden in artikel 3.1.6 het volgende:

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

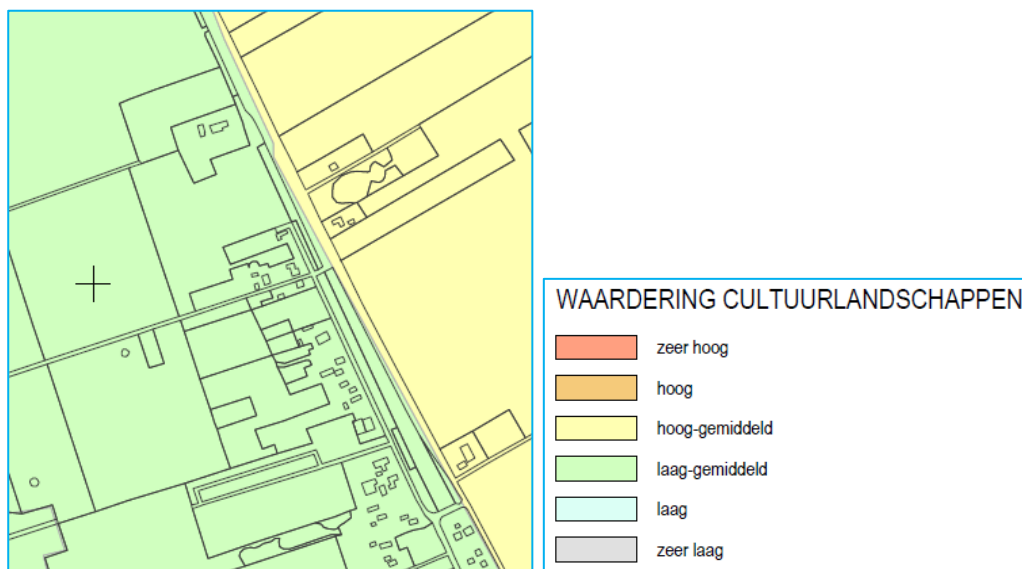
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven,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

Ter plaatse is op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart sprake van het cultuurhistorisch gebied 'jonge heide- en broekontginningen' en dan specifiek 'rationele landbouwontginning, relatief droog'. Verder wordt duidelijk dat de cultuurhistorische waardering voor het gebied van een 'laag – gemiddeld' niveau is.



Rationele landbouwontginning, relatief droog (Hld)

Een niet onaanzienlijk deel van de voormalige heidevelden werd in de 19e en vooral de vroege 20e eeuw tot landbouwgrond, zowel akkerland als grasland, ontgonnen. De relatief droge rationele landbouwontginning, die verreweg het vaakst voorkomt, wijkt eigenlijk weinig af van de nattere variant. Ook hier kwamen sloten voor, zeker bij landbouwontginningen die zich op het grensvlak van nat en droog bevonden en die we evenzeer als natte rationele landbouwontginning hadden kunnen classificeren. De meest droge heideontginningen werden immers in naaldbos omgezet, dus we zouden feitelijk moeten spreken van de tegenstelling nat versus nat-droog. Mogelijk vanwege de relatief laat uitgevoerde en daardoor grootschalige heideontginningen in Drenthe, namelijk tijdens de werkverschaffing onder toezicht van de Heidemij in de jaren 1930,37 werden de agrarische heideontginningen rationeel uitgevoerd. Beplanting van de perceelsrand ontbrak over het algemeen. Een belangrijk verschil is dat in de wat drogere gebieden de hoogste toppen werden uitgespaard en bebost, waardoor men een landbouwontginning 'met gaten' kreeg. Veel van deze ontginningen, die we terugvinden op de topografische kaart met het toponiem -veld, dragen ook nu nog dit karakter: een rationele verkaveling, percelen gescheiden door sloten en verspreid liggende bosjes met al dan niet relictten van heidevegetaties en vennen. In een relatief groot aantal gevallen werden deze bosjes in de vorm van brede singels aangelegd.



Het bouwplan zal worden ontwikkeld in een opzet die zich voegt in het ter plaatse aanwezige bebouwingspatroon en vormt daarmee geen belemmering voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daartoe is ook een erfinrichtingsplan opgesteld.

4.4 Ecologie

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

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 13 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied Drouwernerzand.



Stikstofdepositie

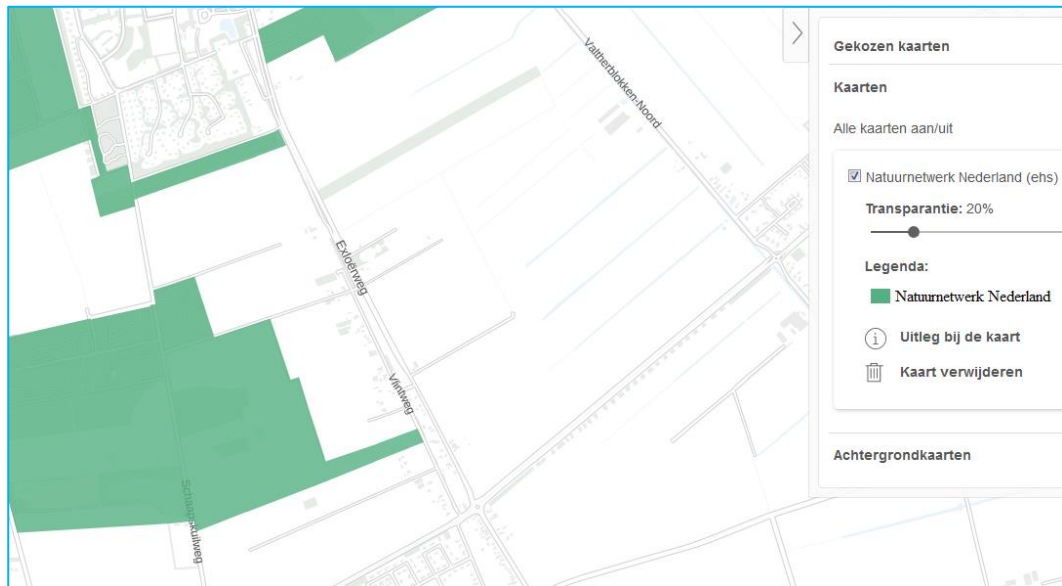
Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend. Het aantal verkeersbewegingen in de realisatiefase 15 zware vrachtwagens per maand, die bouw materiaal komen laden en lossen. Tijdens de werkzaamheden zal een mobiele kraan, graafmachine/shovel werkzaamheden verrichten op het perceel (graven en aanvullen). Dus niet elektrisch wat ook nog zou kunnen.

De nieuwe woning is energie zelfvoorzienend waardoor er niet op gas gestookt wordt. Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt 7 vervoersbewegingen per etmaal.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Drouwenerzand (ca. 13 kilometer) zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Uit het Geoportaal Drenthe blijkt dat het plangebied zich niet bevindt in het NNN, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.



Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat

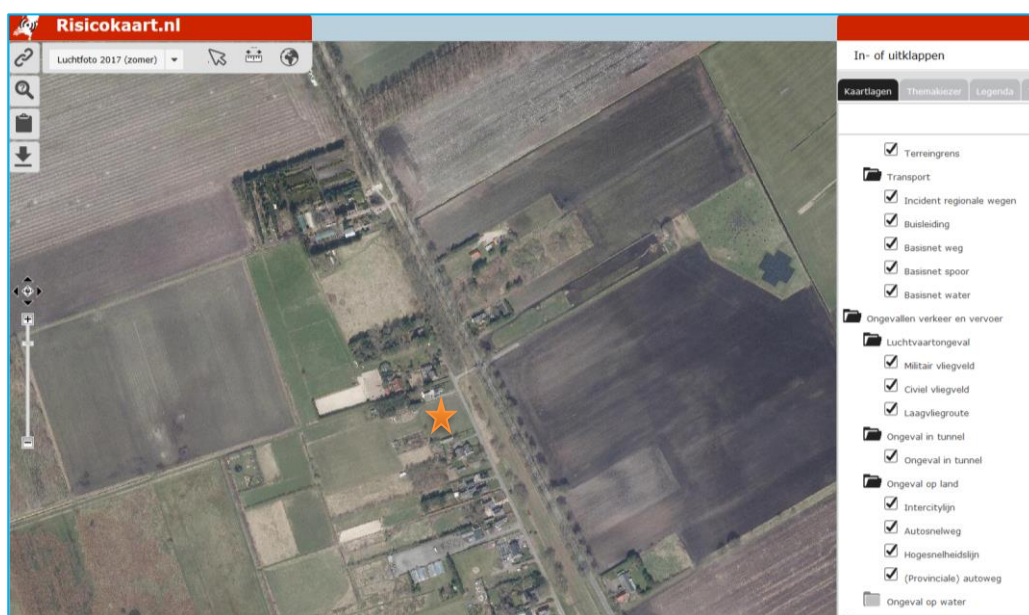
schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Het perceel is in gebruik als grasland. Het grasland wordt regelmatig onderhouden door het te maaien. Eventuele waardevolle soorten krijgen hierdoor geen kans om zich duurzaam te kunnen huisvesten op het perceel grond, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

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

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



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

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

4.5.1.3 *Buisleidingen*

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

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.1.6 *Laagvliegroute*

Het plangebied bevindt zich in een 'vrijwaringszone – laagvliegroute'. Op onderstaande kaart is deze zone 'rood' opgelicht. Binnen deze zone mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 40 m. De bouwhoogte van de bebouwing blijft onder deze kritische grens.



4.5.1.7 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.5.2 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

In beginsel is in onvoldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen voor het buurtschap rondom de Vlintweg. De afwijking hiervan is marginaal waardoor de toevoeging van een bluswatervoorziening niet noodzakelijk is.

Vakantiepark de Hunzebergen

Zonnepark De Dreef

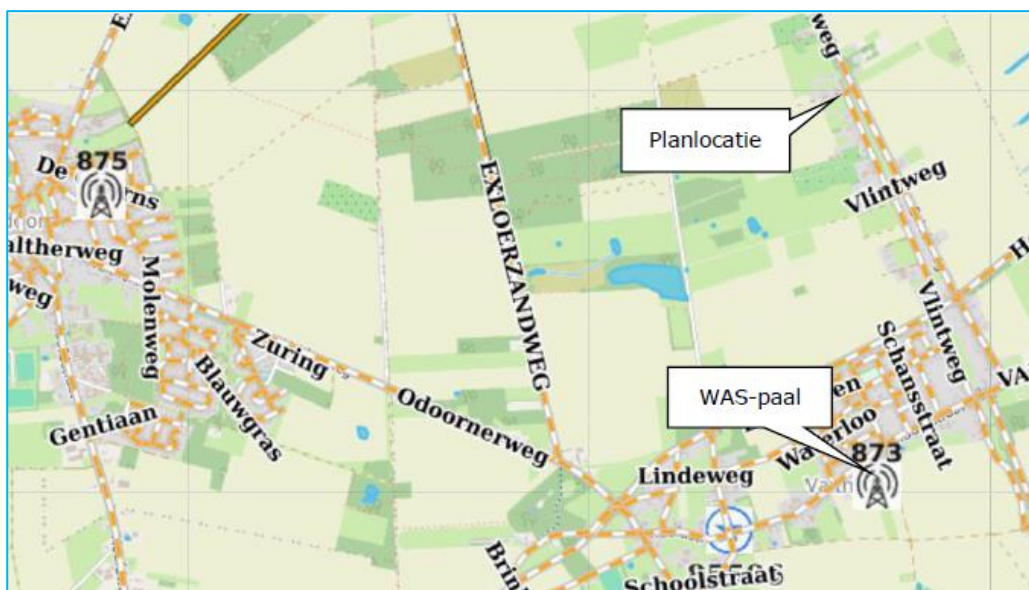
Planlocatie

Vlintweg

Exloërweg

Hondsrugweg

Het plangebied valt buiten de dekking van het Waarschuwingssalarmeringsstelsel. De dichtstbijzijnde WAS-paal bevindt zich ca. 1400 meter van de planlocatie.



Dit is tevens conform de HAVOS, waardoor bijplaatsen van een WAS-paal niet noodzakelijk is. Daarnaast vindt tegenwoordig ook alarmering plaats via o.a. NL-Alert.

Bereikbaarheid

De planlocatie is bereikbaar vanaf de Vlintweg, die uitkomt op de Exloërweg. De planlocatie is niet gesitueerd aan een doodlopende weg. Hiermee voldoet het gebied aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

Opkomsttijd

Via het advies van de VRD is door middel van het opnemen van onderstaande bullets de initiatiefnemer geïnformeerd over de volgende brandveiligheidsmaatregelen:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers;
- organisatorische voorzieningen, bijv. goed vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de bewoners, toepassen veilige vluchtroutes.

4.6

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Voor zover wij nu kunnen nagaan mag ter plaatse 50 km/uur worden gereden op de Vlintweg, echter dit betreft een ventweg met een zeer lage verkeersintensiteit (feitelijk gezien alleen plaatselijk bestemmingsverkeer). Van dergelijke wegen is bekend dat deze nauwelijks tot geluidhinder leiden.

Wel bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van de Exloërweg waarover 80 km/uur mag worden gereden. Er is akoestisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting, van zowel de Exloërweg als de Vlintweg, op de nieuw te realiseren woning voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het

Bouwbesluit. Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

4.7 Licht(hinder)

De provincie Drenthe geeft aan dat duisternis een steeds belangrijkere voorwaarde voor mens en dier is om gezond te kunnen leven. De afgelopen eeuw en met name de laatste 50 jaar is de hoeveelheid kunstlicht enorm toegenomen ten koste van de duisternis. Het is ook een belangrijke kwaliteit die van oudsher bij de provincie hoort. De provincie beschouwd duisternis dan ook als een kwaliteit van de provincie die moet worden beschermt. Een donkere provincie is ook van belang voor recreatie, duurzaam toerisme, zicht op een donker landschap en zicht op de sterrenhemel.

In het bouwplan zal daarom terughoudend worden omgegaan met het gebruik van overmatig kunstlicht. Er zal gebruik worden gemaakt van zuinige LED-verlichting die zoveel als mogelijk naar beneden zal uitstralen en waarbij ook veelvuldig gebruik gemaakt gaat worden van bewegingssensoren zodat verlichting niet onnodig (lang) aanstaat.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.9 Milieu(hinder)

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

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

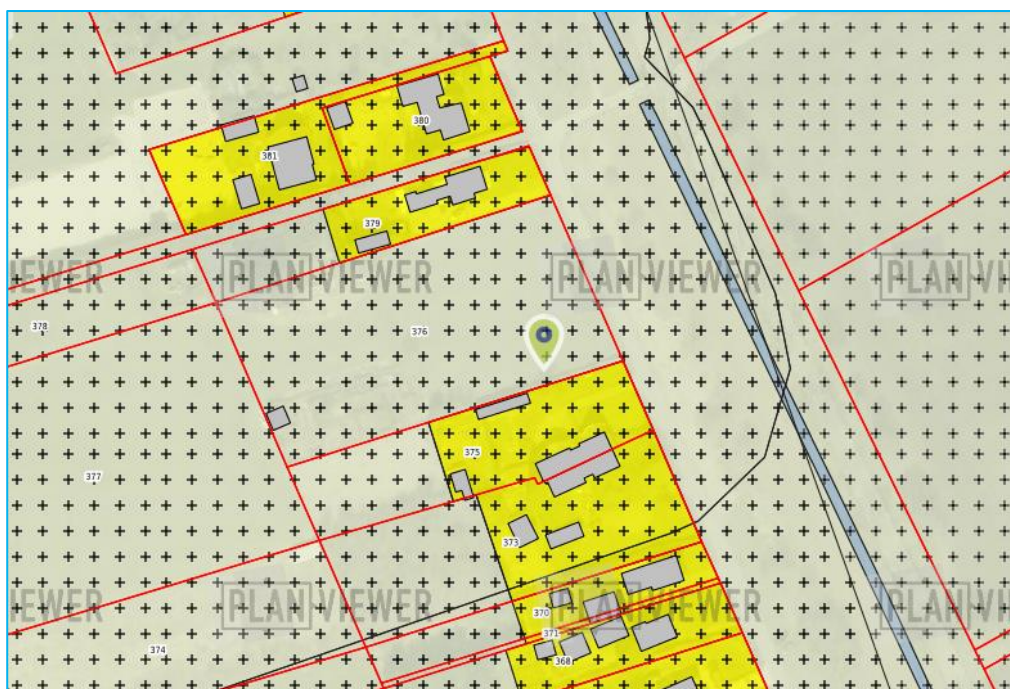
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

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

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

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



Rondom het plangebied bevinden zich feitelijk alleen maar woonbestemmingen en agrarisch onbebouwde bestemmingen.

Vanuit de milieuzonering bezien leveren woningen naar andere woningen geen hinder op. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen bedrijven die belemmerend zijn op de woning danwel worden belemmerd door de beoogde nieuwe woning. Er is geen sprake van wederzijdse milieuhinder te verwachten.

Binnen de bestemming Wonen wordt ook de mogelijkheid tot een beroep of bedrijf aan huis geboden als ook kleinschalige recreatie zoals recreatieappartementen en bed and breakfast. Het bestemmingsplan biedt dus meer mogelijkheden dan wonen alleen.

Bij deze bedrijven aan huis horen richtafstanden volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering. Ook hiertoe dient dan aangetoond te worden dat bij maximaal gebruik van de mogelijkheden van het wijzigingsplan voldoende afstand gehouden kan worden tot de naastgelegen woningen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt ook andersom, namelijk dat eventuele bedrijven of beroepen aan huis in de nabije omgeving niet worden belemmerd door de te realiseren woning.

Bedrijven in de omgeving

De onderstaande bedrijven zijn aanwezig in de nabije omgeving:

- In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen;
- Vlintweg 37 Valthe – Groencentrum Boerma;
- Vlintweg 26 – Groengrossier Boekholt;
- Vlintweg 25a – Hoveniersbedrijf/Groencentrum Mimosa;
- Exloërweg 22 – bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2;
- Exloërweg 26 – bedrijfsbestemming t/m milieucategorie 2.

Vlintweg 37 Valthe – Groencentrum Boerma

Op dit adres is Groencentrum en tuinonderhoudsbedrijf Boerma gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter. Gemeten vanaf de perceelsgrens van het tuinonderhoudsbedrijf tot de perceelsgrens van de beoogde locatie van de woning bedraagt ongeveer 220 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Vlintweg 26 – Groengrossier Boekholt

Op dit adres is groengrossier Boekholt gevestigd, volgens de Kamer van Koophandel een groothandel in planten en bloemen en heeft het de bestemming 'Detailhandel tuincentrum'. Voor de activiteit 'Groothandel in bloemen en planten' geldt een richtafstand van 30 meter. Zoals hierboven weergegeven heeft de activiteit 'tuincentra' ook een richtafstand van 30 meter. De huidige afstand tussen de perceelsgrens van Vlintweg 26 en de grens van de beoogde woning is ongeveer 116 meter en voldoet aan de richtafstand.

Vlintweg 25a – Hoveniersbedrijf/Groencentrum Mimosa

Op dit adres is Hoveniersbedrijf/Groencentrum Mimosa gevestigd. De activiteiten die mogelijk van toepassing zijn op dit bedrijf zijn 'plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²' en 'tuincentra' en hebben beide een richtafstand van 30 meter.

De huidige afstand tussen de perceelsgrens van Vlintweg 25a en de grens van de beoogde woning is ongeveer 141 meter en voldoet aan de richtafstand.

Exloërweg 22 – Bedrijfsbestemming - 2

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft op dit perceel de bestemming 'Bedrijf – 2' aan. De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 en de op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bedrijvigheid. Er is in de huidige situatie geen bedrijf gevestigd. De richtafstand horende bij milieucategorie 2 is 30 meter. De huidige afstand tussen de perceelsgrens van Exloërweg 22 en de grens van de beoogde woning is ongeveer 137,2 meter en voldoet ruim aan de richtafstand.

Geurafstand Activiteitenbesluit – houden van paarden

Op een luchtfoto is mogelijk een paardenbak te zien, waardoor er worstcase uitgegaan wordt van de aanwezigheid van paarden op dit perceel. Voor paarden gelden vaste afstanden, namelijk 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. De huidige afstand bedraagt ongeveer 181 meter en voldoet aan de norm van 50 meter (buiten de bebouwde kom).

Omgekeerde werking

Er gelden geen minimumafstanden vanuit het Activiteitenbesluit voor deze bedrijven.

Er is geen sprake van milieuhinder.

4.10

Watertoets

Op 19 november 2019 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan.

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Thema wateroverlast

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten er voor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden.

Ter plaatse is geen sprake van stedelijk gebied maar van landelijk gebied. De toename aan verhard oppervlakte bedraagt minder dan 1500 m² zodoende is geen watercompensatie nodig.

Thema afvalwater en riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terecht komt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken.

Alternatieve maatregelen

zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven.

Met dit advies gaat rekening worden gehouden door zo weinig mogelijk uitlogende materialen te gebruiken.

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

In de Vlintweg ligt een gemengd riool. De woning kan een aansluiting voor het vuile water krijgen op dit riool. Regenwater zal niet op het rioolstelsel geloosd worden. Het regenwater zal door middel van infiltratie of door lozing op een sloot gaan worden afgevoerd. Over de beste wijze van afvoeren van hemelwater zal initiatiefnemer contact opnemen met de gemeente.

4.11

M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

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

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

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg kan het volgende worden aangegeven.

Gasunie

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Veiligheidsregio

Wij kunnen ons vinden in hetgeen dat beschreven staat in het plan.

Astron

Geen bezwaar wat ons betreft.

Waterschap

Uit de watertoets is naar voren gekomen dat er geen waterhuishoudkundige gevolgen van het plan zijn te verwachten. Met andere woorden, het concept van het plan geeft ons geen aanleiding voor nadere op- of aanmerkingen.

Provincie Drenthe

Vanuit de provincie is aangegeven dat de wijze waarop het plan landschappelijk wordt ingepast akkoord is. In het verleden is reeds ambtelijk overleg gevoerd over de inpassing en naar aanleiding daarvan kan het inpassingsplan op deze wijze de goedkeuring dragen. Wel geeft de provincie als advies nog aan in de toelichting van het wijzigingsplan op te nemen dat het plangebied zich bevindt in het UNESCO Global Geopark De Hondsrug. Daarvan is in het ontwerpplan gehoor aan gegeven binnen de kernkwaliteit Landschap.

RUD

Vanuit de RUD is aangegeven dat een aantal milieuaspecten akkoord zijn, te weten de aspecten bodem, externe veiligheid en lucht/geur.

De RUD geeft aan dat in de toelichting nog geen paragraaf over licht(hinder) aanwezig is. In het ontwerpplan is hier een paragraaf over toegevoegd.

Verder geeft de RUD aan dat de paragraaf over Geluid en Milieuhinder aangevuld dient te worden. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en ingevoegd in de toelichting van het bestemming. Binnen het aspect milieuhinder is een nadere uiteenzetting nodig omdat binnen de bestemming Wonen ook de mogelijkheid tot een beroep of bedrijf aan huis wordt geboden als ook kleinschalige recreatie zoals recreatieappartementen en bed and breakfast. Het wijzigingsplan biedt dus meer mogelijkheden dan wonen alleen.

Bij deze bedrijven aan huis horen richtafstanden volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat bij maximaal gebruik van de mogelijkheden van het wijzigingsplan voldoende afstand gehouden kan worden tot de naastgelegen woningen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt ook andersom, namelijk dat eventuele bedrijven of beroepen aan huis in de nabije omgeving niet worden belemmerd door de te realiseren woning. In de paragraaf over milieuhinder is dat verder aangevuld.

Participatie

Verder heeft de initiatiefnemer de beide omwonenden geïnformeerd over de plannen. Deze hebben aangegeven geen probleem te hebben met de komst van een woning op deze locatie.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken tot 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de VRD nog een overlegreactie gestuurd. Die is richting het vast te stellen wijzigingsplan verwerkt en de overlegreactie is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

In de reactie van de VRD wordt nog aangegeven de volgende maatregelen te treffen:

1. Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over de brandveiligheidsmaatregelen, genoemd onder kopje 12. Opkomsttijd;
2. Het is aan te bevelen om in de nabijheid van het vakantiepark de Hunzebergen aan de Valtherweg een bluswatervoorziening te realiseren;
3. Neem een nieuwe paragraaf op over inrichtingen en ontwikkeling in het bestemmingsplan.

De gegeven adviezen zijn aan initiatiefnemer meegedeeld en er is een paragraaf 'inrichtingen en ontwikkeling' opgenomen in paragraaf 4.5.2 van de toelichting.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de digitale verbeelding

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de wijzigingsplanbepalingen. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en wijzigingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit wijzigingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

In een klein deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Het betreft een perceel waar in het kader van de gewenste ontwikkeling mede wordt voorzien in de landschappelijke inpassing en het waarborgen van een doorzicht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4 : Wonen

De bouwpercelen van de in het buitengebied aanwezige en nieuwe woningen worden voorzien van een woonbestemming. Naast de woonfunctie worden functies toegestaan als 'nevenactiviteit' (onder andere bedrijven aan huis en kleinschalige recreatie, zoals recreatieappartementen en bed and breakfast).

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 1

Het archeologiebeleid is vertaald in het wijzigingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de bekende en verwachte archeologische waarden in het plangebied. Op grond van dubbelbestemmingen geldt een vergunnings- en/of onderzoeksplicht voor het bouwen vanaf een bepaalde omvang en voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij iedere bodemingreep dieper dan 0,3 meter.

Artikel 6 : Waarde Landschap en Cultuurhistorie 1

De dubbelbestemming Waarde - Landschap en Cultuurhistorie 1 is gekoppeld aan de Hondsrug. De eeuwenlange bewoningsgeschiedenis is op de Hondsrug nog duidelijk afleesbaar. Hier zijn de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig. De dubbelbestemming richt zich op het behoud van deze onderlinge samenhang door het egaliseren of afvlakken van (natuurlijk) reliëf niet toe te staan in het essenlandschap en delen van de woudontginningen. Ook het verharderen van zandpaden of het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt en beton) is niet toegestaan.

Er is een afwijkingsregeling opgenomen voor het verharderen van zandpaden en het vervangen van klinkerwegen indien dit nodig is respectievelijk ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer en voor een veilige verkeersafwikkeling.

De bestaande waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en -wallen, bosstroken en laanbeplanting worden beschermd door een kap- en rooiverbod. Hiervan kan alleen worden afgeweken als de noodzaak kan worden aangetoond en er compensatie plaatsvindt.

Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1 zijn geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. Ook mogen er geen mestbassins buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Er is een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningen) opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het wijzigingsplan.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bepaald de regels over hoe omgegaan moet worden met in dit geval een laagvliegroute.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor wijzigingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Een wijzigingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Bouw woning naast Vlintweg 31 te Valthe
Projectnummer : RB 10.448
IMRO : NL.IMRO.1681.00BP0066WP03-VG01
Versie : 01
Datum : Mei 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl