

**Wijzigingsplan Valthermond,
woningbouwlocatie 24^e Laan**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.532

Mei 2021

[Redacted]

[Redacted]

Toelichting

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 5
1.1	Inleiding..... 5
1.2	Planologisch kader 6
1.3	Doel 7
1.4	Verantwoording 7
1.5	Leeswijzer 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 9
2.1	Locatie en historie 9
2.2	Het plangebied 10
2.3	Het perceel in zijn directe omgeving 11
2.4	Het gewenste plan..... 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid..... 14
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 14
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 14
3.2	Provinciaal beleid 15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 15
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i> 16
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 17
3.3	Gemeentelijk beleid 20
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Valthermond</i> 20
3.3.2	<i>Woningbouw in Valthermond</i> 22
3.3.3	<i>Welstand</i> 23
3.4	Conclusie beleid 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 24
4.1	Archeologie 24
4.2	Bodem 25
4.3	Cultuurhistorie 25
4.4	Ecologie 26
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 26
4.4.2	<i>Soortbescherming</i> 27
4.5	Fysieke en externe veiligheid..... 28
4.5.2	<i>Conclusie</i> 30
4.6	Geluid 30
4.7	Luchtkwaliteit..... 32
4.8	M.e.r-beoordeling 32
4.9	Milieu(hinder) 33
4.10	Watertoets..... 36
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 39
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 40
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING..... 42
7.1	Algemeen 42
7.2	Toelichting op de Toelichting 42
7.3	Toelichting op de planregels 43

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

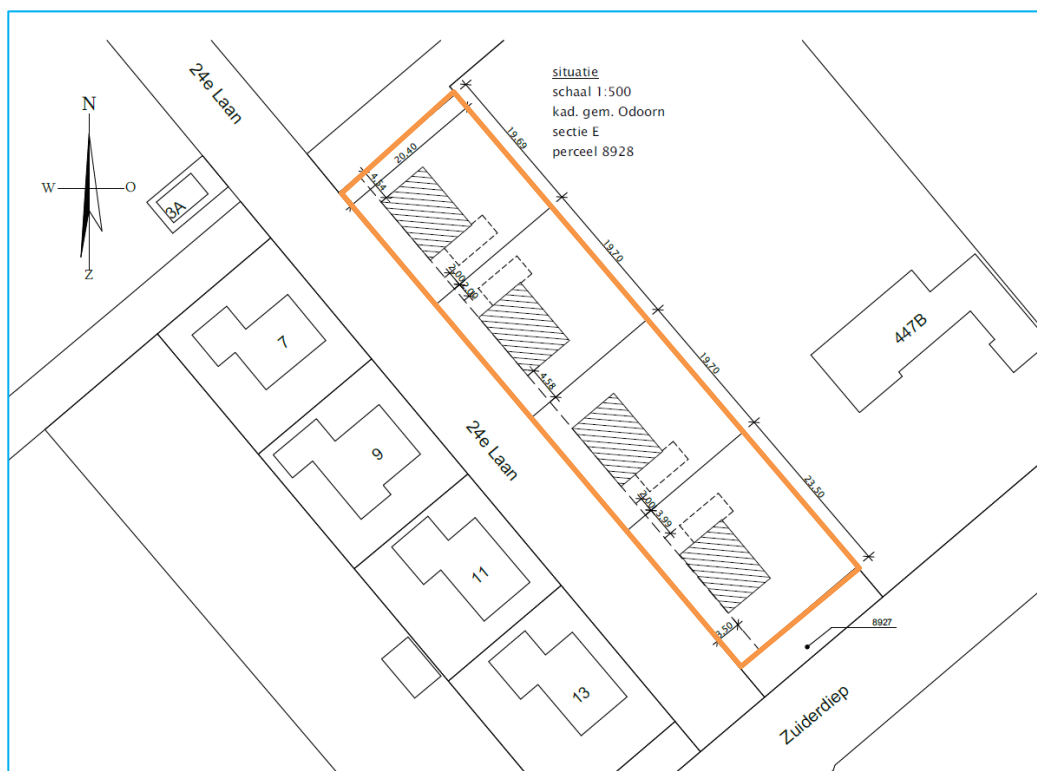
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Wonen zonder bouwvlak naar Wonen met bouwvlak om zodoende maximaal 4 vrijstaande woningen te kunnen bouwen op het perceel kadastraal bekend Odoorn, sectie E nummer 8928 (en met een oppervlakte van 1662 m²) en plaatselijk bekend als gelegen aan de 24^e Laan te Valthermond.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van streetview.





Het is de bedoeling dat op dit perceel grond maximaal 4 vrijstaande woningen worden gebouwd. Op onderstaande figuur is de projectie zichtbaar gemaakt van het beoogde bouwplan. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de details van het woningbouwplan.



1.2 Planologisch kader

Het onderhavige perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Valthermond', zoals deze is voorzien van de ID-code NL.IMRO.1681.08BP0010-VG01 en is vastgesteld op 8 maart 2018. Er is op dit perceel sprake van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak,

maar met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied (art. 28.1)' om hier maximaal 4 nieuwe woningen toe te staan.

Onderstaand een weergave van de verbeelding ter plaatse van het plangebied met de aanduiding van de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' en de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden : 4'.



In hoofdstuk 3 wordt de in het bestemmingsplan Valthermond opgenomen wijzigingsbevoegdheid nader uitgewerkt en aangetoond dat het plan ermee in overeenstemming is.

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 maximaal 4 vrijstaande woningen mogelijk te maken op een perceel grond gelegen aan de 24^e Laan te Valthermond.

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

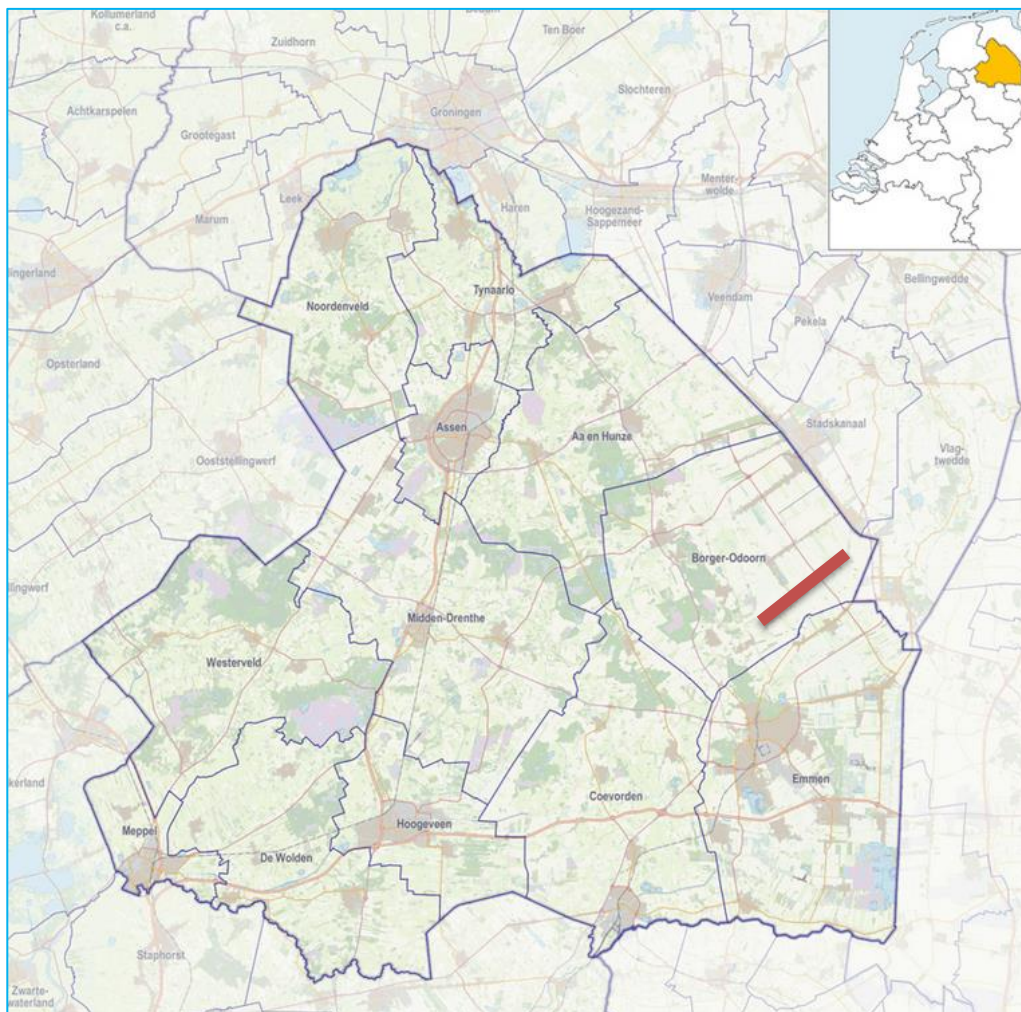
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Valthermond". In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het 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 grond aan de 24^e Laan te Valthermond ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Hieronder is de ligging van Valthermond vanuit een hoger perspectief weergegeven als de langgerekte rode lijn.



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

Valthermond ligging en historie

Valthermond is een dorp gelegen in de gemeente Borger-Odoorn. De buurdorpen zijn Tweede Exloërmond, Valthe, Nieuw-Weerdinge en Musselkanaal.

De geschiedenis van het dorp gaat terug tot 1853 en is verbonden met het veen. Valthermond is in tegenstelling tot de meest gebruikte methode (één kanaal) met een twee-kanalen systeem aangelegd. Door de Noorderplaatsen liep het ene kanaal en door de Zuiderplaatsen het andere. Van de Noorderplaatsen werd tussen het ene kanaal en de rooi een stuk verveend: dit werd 'een vooraf' genoemd. Hetzelfde gebeurde op de Zuiderplaatsen tussen het daardoor heen lopende kanaal en de rooi. Zo kwamen er steeds vooraffen tegen elkaar aan te liggen. Op deze 'vooraffen' werden de eerste woningen, bedrijven en winkels gebouwd. Als gevolg van dit twee-kanalen

systemen zijn er ook twee hoofdwegen ontstaan, het Zuiderdiep en het Noorderdiep. Het Zuiderdiep is ten opzichte van het Noorderdiep duidelijk als hoofdverkeersader te beschouwen. Her en der verspreidt over het dorp liggen de verbindingswegen tussen het Zuiderdiep en het Noorderdiep. De 24^e Laan is één van deze vele verbindingswegen.

2.2

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke kant van het dorp Valthermond, aan de oostkant van de Mondenweg. Tussen het Noorderdiep en het Zuiderdiep is de 24^e Laan één van de vele 'verbindende wegen' tussen deze twee wegen. Het Zuiderdiep is daarbij de verkeersader die aanzienlijk drukker is dan die van het Noorderdiep. onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar ten opzichte van Valthermond



2.3 Het perceel in zijn directe omgeving

Aan de westkant van het perceel bevinden zich een aantal woningen. Dat zijn woningen die rond de eind jaren '90 van de vorige eeuw zijn gebouwd. Aan de oostkant bevindt zich een woning. Aan de noordkant bevindt zich op iets ruimere afstand een woning op de hoek van de 24^e Laan en het Noorderdiep. Ten noordwesten bevindt zich nog een bedrijf, te weten RST Bouwsystemen B.V.

Onderstaand foto's geven een blik ter hoogte van halverwege het plangebied richting het Noorderdiep gevolgd door een weergave richting het Zuiderdiep.



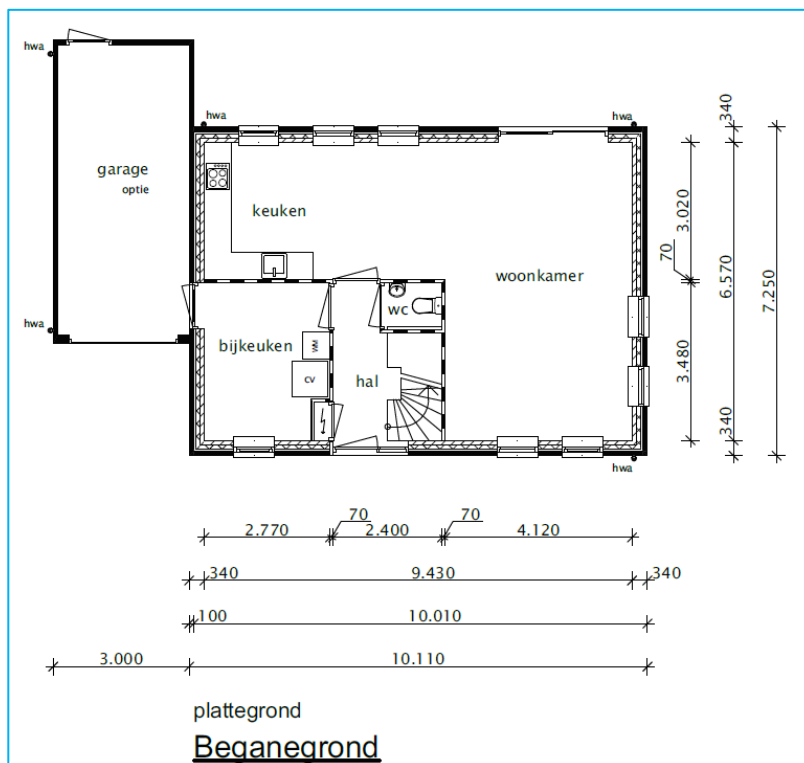
2.4 Het gewenste plan

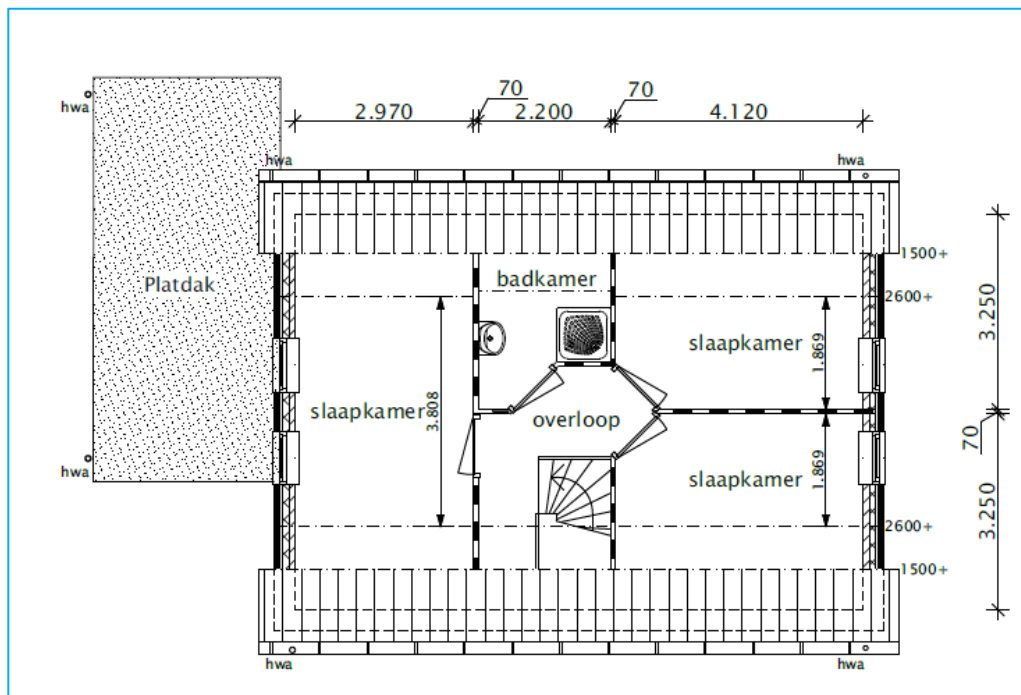
Het is de bedoeling dat ter plaatse een viertal vrijstaande woningen gaan worden gebouwd. Op de hierna weergegeven situatietekening is het beoogde bouwplan zichtbaar gemaakt.



Er zullen 4 kavels komen. De kavel aan de oostkant van het plangebied krijgt een oppervlakte van circa 480 m², de overige 3 kavels een oppervlakte van circa 402 m².

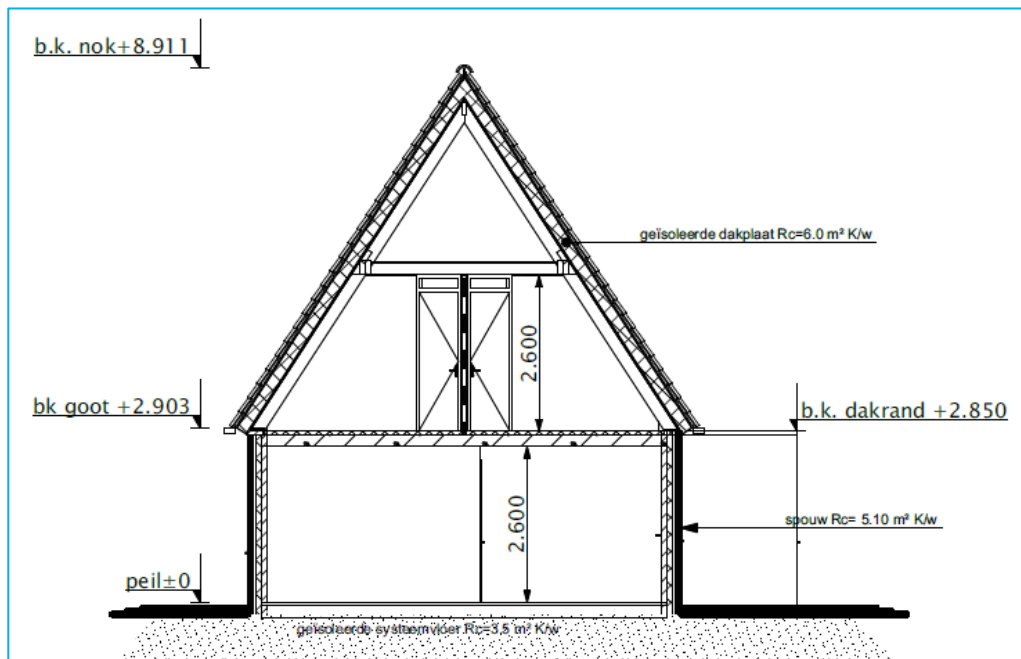
Op de hierna weergegeven plattegronden zijn de begane grond en verdieping weergegeven met het daarbij behorende matenplan.





plattegrond
Verdieping

De beoogde bouw- en goothoogte van het hoofdegebouw (lees : de woning) worden respectievelijk maximaal 9,0 meter en 3,0 meter. De bouwhoogte van het aangebouwde bijgebouw bedraagt maximaal 3,0 meter.



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 Aa en Hunze op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 4 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

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

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

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 bestaand stedelijk gebied tussen bestaande woonbebouwing in. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht, ook mede gezien de geldende wijzigingsbevoegdheid die op het perceel rust. Tevens is er sprake van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening

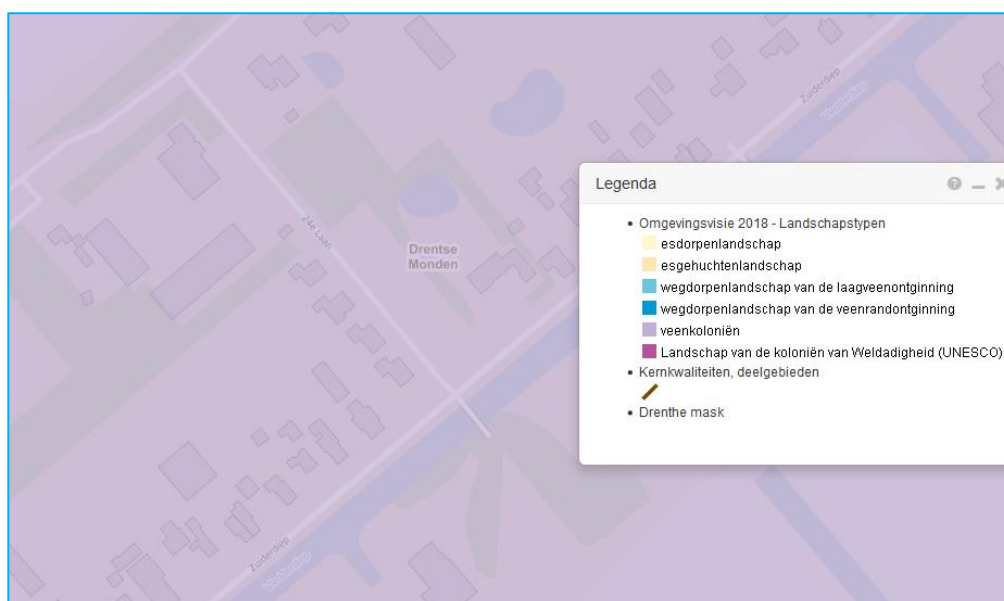
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Borger-Odoorn, immers er is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze nieuwe woning mogelijk maakt. Met deze regeling heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Drenthe.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Voor dit plan is tevens nog beoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale 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'. Voor dit plangebied geldt dat alleen de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie van belang zijn.

Kernkwaliteit Landschap

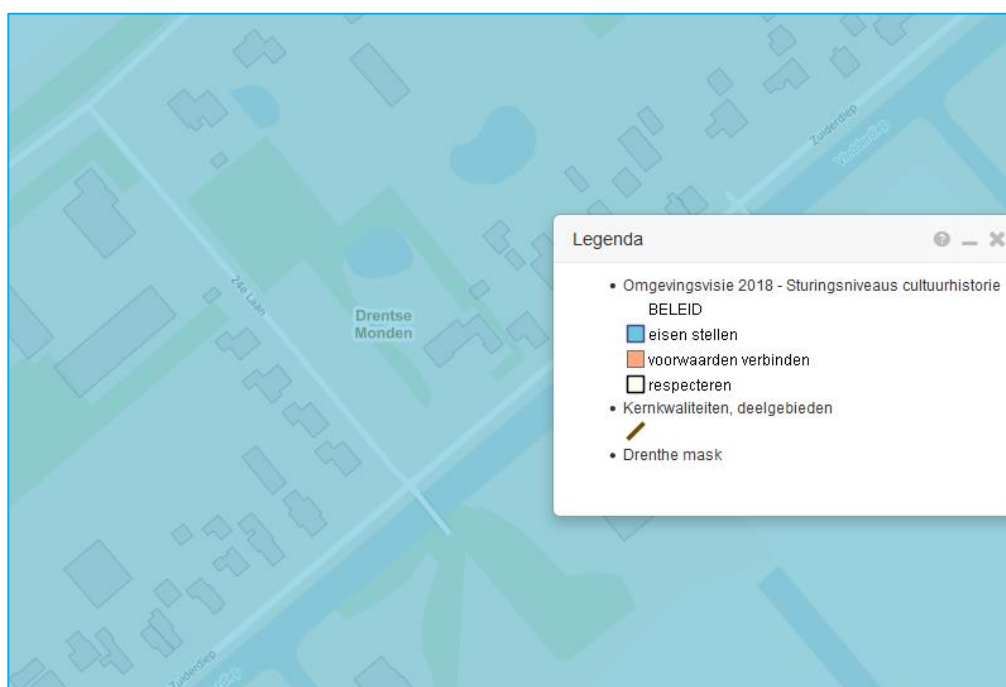
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Veenkoloniën'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Met de bouw van een viertal woningen op deze plek waar geen wijkenstructuur aanwezig is in de 24^e Laan zelf wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur. Er wordt gebouwd op een wijze qua verkaveling die soortgelijk is als de 4 woningen aan de overzijde van de 24^e Laan en vormt daarmee een afsluitend geheel. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

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.

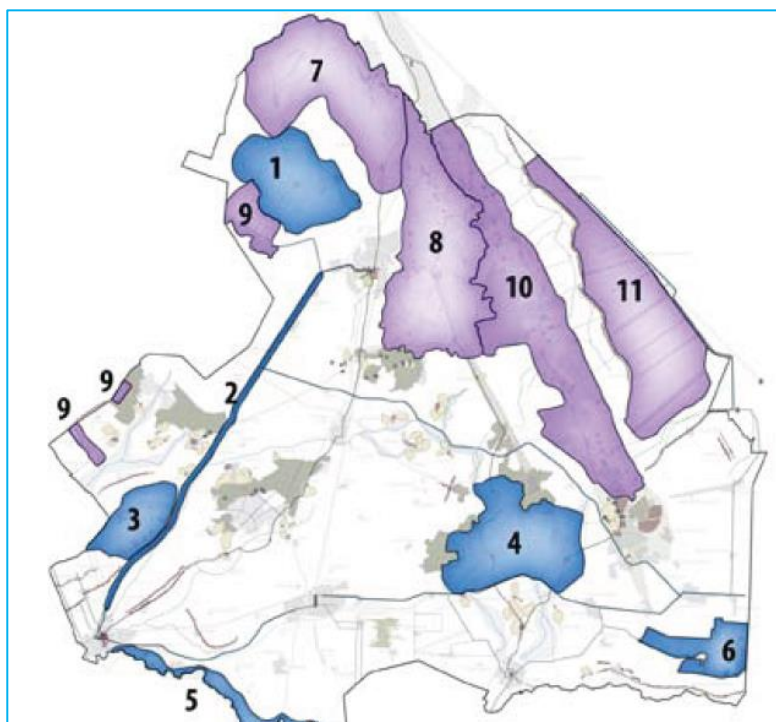
1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden 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 11, het gebied 'De Monden'.



Voor het gebied van De Monden gelden de volgende ambities:

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen wil de provincie specifiek sturen op:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan;

Dit plan gaat uit van de bouw van een viertal nieuwe woningen langs een 'verbindingsweg' zoals dat op vele andere locaties in Valthermond langs deze verbindingswegen ook heeft plaatsgevonden. midden in een bestaand lint aan de zijde waar van oudsher de woningen gebouwd werden. De ordening en samenhang binnen het veenkoloniale lint blijft intact. Hierdoor valt er geen negatieve invloed te verwachten op de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Valthermond

3.3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel kent op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. In artikel 28.1 van het bestemmingsplan is daartoe het volgende bepaald.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

a. *het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*

Ter plaatse mogen maximaal 4 woning worden gebouwd. Er gaan ook 4 woningen worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

b. *de woningen vrijstaand en/of tot een maximum van vier aaneen worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;*

Ter plaatse worden vier vrijstaande woningen gebouwd. Ten aanzien van de bouwregels wordt rekening gehouden met de regels van de bestemming Wonen (artikel 21). Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

c. *het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;*

Het aspect geluid voldoet, zo is duidelijk geworden vanuit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan is opgesteld, zie daartoe ook paragraaf 4.6. Ten aanzien van het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie daartoe paragraaf 4.2.

- d. *is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;*

Ten behoeve van het plan worden geen sloten gedempt, verouderde gebouwen gesloopt en geen bomen verwijderd waarin zich verblijfsplaatsen bevinden van vogels. Het aspect ecologie staat de planontwikkeling niet in de weg.

- e. *rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;*

Er is geen ontheffing benodigd.

- f. *er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;*

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd. Er is een uitgangspuntennotitie ontvangen die als bijlage bij het plan is gevoegd. Belangrijkste aspect daarbij is het aspect over watercompensatie. Daarover is vanuit het waterschap het volgende aangegeven.

De vier woningen betekend toename van het verhard oppervlak dat op termijn, bij aanleg van een gescheiden rioolstelsel, zal moeten leiden tot compensatie in het watersysteem. Voor nu zal het hemelwater op het gemengde stelsel worden gebracht, een keuze van de gemeente Borger-Odoorn. De capaciteit van het rioolstelsel van de gemeente en de persleiding van het waterschap moeten hierop berekend zijn. De gemeente is hier verantwoordelijk voor rekening mee te houden. Bij afkoppelen van verharde oppervlakken door de gemeente, bij aanleg gescheiden rioolstelsel, neemt deze de compensatie opgave voor zijn rekening.

- g. *er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;*

Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische beleidskaart is verder sprake van een gebied met een lage verwachtingswaarde waarbij pas onderzoek nodig is naar archeologie indien er sprake is van een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemkundige ingreep) groter dan 2 hectare én dieper dan 0,30 meter. Het plangebied is groot circa 1700 m² en een ingreep zal daarom niet boven de onderzoeksnorm uitkomen. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

- h. *de functiewijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;*
Langs het Noorderdiep bevindt zich een hogedrukgasleiding, de afstand tot het plangebied is echter groot genoeg zodat er geen belemmering geldt vanuit deze buisleiding richting het plan.

- i. *is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijfsperceel bevindt zich op circa 78 meter richting het zuidwesten.

j. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Rondom het plangebied zijn louter woningen aanwezig. Van woningen naar woningen wordt gesteld dat deze onder elkaar geen milieuhinder veroorzaken.

Er wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

3.3.2

Woningbouw in Valthermond

In de jaren tachtig van de vorige eeuw is nagegaan op welke open plekken in het dubbellint woningbouw aanvaardbaar, dan wel wenselijk zou zijn. De 'landzijden' van het Noorder- en het Zuiderdiep zijn buiten deze inventarisatie gelaten, omdat ervan is uitgegaan dat daar de agrarische functie moet prevaleren. Dit is ook in overeenstemming met de oorspronkelijke opzet van de nederzetting, waarbij de zone tussen de beide diepen vooral is bedoeld voor de niet-agrarische functies en die buiten de diepen voor de landbouw.

De inventarisatie leidde ertoe dat in het in 1989 vastgestelde bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor maximaal 57 woningen is opgenomen. Van deze mogelijkheid is in een aantal gevallen gebruikgemaakt.

Mede naar aanleiding van verzoeken om bepaalde plekken te mogen bebouwen, is in 2002 nogmaals een inventarisatie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn neergelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde notitie ('Onderzoek ontwikkeling woningbouwmogelijkheden in Valthermond', zie hiervoor het gemeentelijk beleid). Ook nu is de 'landzijde' van het Noorder- en Zuiderdiep op voorhand buitengesloten.

Enkele plaatsen tussen de diepen, zowel aan het Noorder- als het Zuiderdiep, zijn gevrijwaard van woningbouw. Die plekken hebben altijd een belangrijke cultuurhistorische waarde gehad. Woningbouw op die locaties is niet mogelijk. Het gaat om drie doorkijkjes op de plaatsnummers 40, 43, 69 en 70. Op de eerstgenoemde twee plaatsnummers is halverwege weliswaar een beplanting aangebracht, waardoor de doorkijk enigszins wordt belemmerd, maar op Plaats 69 en 70 is nog sprake van een bijzonder gaaf uitzicht. De twee monumentale boerderijen aan de landzijde van het Zuiderdiep komen hierdoor nog goed tot hun recht.

Daarnaast spelen diverse criteria een rol die de mogelijkheden verder inperken:

- de milieuhinderzones van agrarische en andere bedrijven;
- de invloed van het wegverkeerslawaai;
- het bewaren van waardevolle doorzichten (er komen nauwelijks nog plekken voor waar een onbelemmerd doorzicht naar het landschap ter weerszijden van het dubbellint mogelijk is; de openheid van deze plekken dient te worden bewaard en versterkt, zie hierboven);
- het vrijhouden van waardevolle (tuin)ruimten rond karakteristieke panden;
- het handhaven van enkele bosjes die een waardevol element vormen in het verder vrij boomloze gebied;
- het handhaven van beeldbepalende boombeplanting langs de wijk en op/langs de gedempte wijk.
- het aanhouden van een voor Valthermond voldoende perceelsbreedte.

De (potentiele) bouwlocaties uit het vigerende bestemmingsplanbeleid en uit het onderzoek naar nieuwbouwmogelijkheden in Valthermond zijn weer opgenomen in het bestemmingsplan Valthermond van 2018. Meerdere locaties zijn in de afgelopen periode al bebouwd.

Er is in het bestemmingsplan Valthermond van 2018 gekozen voor nieuwbouwlocaties bij recht en middels een wijzigingsbevoegdheid. De nieuwbouwlocaties bij recht betreffen locaties die al in vigerende plannen opgenomen zijn. De wijzigingslocaties betreffen (potentiele) bouwlocaties, waarvan nog niet geheel zeker is of deze in de nabije toekomst gerealiseerd zullen worden.

Ook het perceel aan de 24^e Laan te Valthermond is als zodanig bestemd en meegenomen in het bestemmingsplan Valthermond van 2018 met een wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand zijn de betreffende wijzigingslocaties in beeld gebracht.

De potentiële bouwlocaties na wijzigingsbevoegdheid betreffen de volgende:

- Musselweg/Schoolstraat (noordzijde, 4 woningen) en Musselweg/Gildeweg (2 woningen);
- Noorderdiep 514 (westzijde, 1 woning);
- Noorderdiep, tussen nummer 489 en 490 (1 woning);
- **24 e Laan oostzijde (4 woningen):**
- Roelof Tuinstraat (24 woningen, vervangende nieuwbouw);
- Noorderdiep 400b oostzijde (1 woning);
- Zuiderdiep, tussen nummers 324d en 326 (3 woningen);
- 49e laan oostzijde (4 woningen);
- Rooilaan 65 oostzijde (4 woningen);
- Noorderdiep 42 oostzijde (1 woning);
- Noorderdiep 8 oostzijde (1 woning).

3.3.3

Welstand

Ten aanzien van de toets van het bouwplan geldt dat het op dat moment van toepassing zijnde welstandsbeleid van toepassing is.

3.4

Conclusie beleid

Het verzoek om te komen tot de bouw van 4 woningen aan de 24^e Laan is in overeenstemming met het beleidskader.

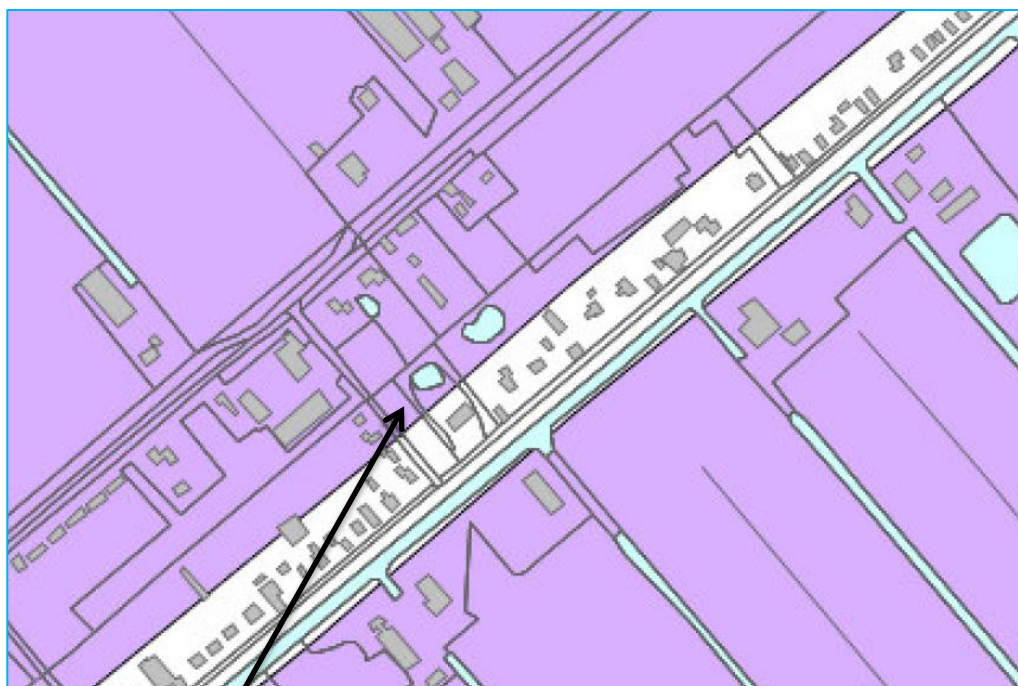
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

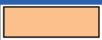
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de 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 basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het perceel, zodat nader onderzoek naar archeologie op basis van het bestemmingsplan niet nodig is. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt ook een dusdanig lage verwachtingswaarde dat onderzoek naar archeologie niet aan de orde is (pas bij ingreep groter dan 2 hectare).



verwachting		horizontale vrijstelling	verticale vrijstelling
	hoog of middelhoog	500 m²	0,3 m
	hoog of middelhoog, waarschijnlijk verstoord	500 m²	0,3 m
	hoog (dekzandkoppen in beekdal)	100 m²	0,3 m
	hoog (stuifzandgebieden)	1000 m²	(0,3 m)
	middelhoog of laag (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	middelhoog of laag, waarschijnlijk verstoord (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	bebouwing	niet van toepassing	

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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een woning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Het onderdeel bodem staat de bouw van de woning niet in de weg.

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. Deze hebben aangegeven dat op basis van het onderzoek er geen belemmeringen zijn voor het bouwen van woningen. Wel is nog aangegeven dat de vrijkomende grond niet zondermeer overal kan worden toegepast waarbij is geadviseerd om de bovengrond te verwijderen en deze grond af te voeren naar een erkende verwerker.

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.

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie (ten opzichte van de provinciale kernkwaliteit) en vormt daar geen belemmering toe.

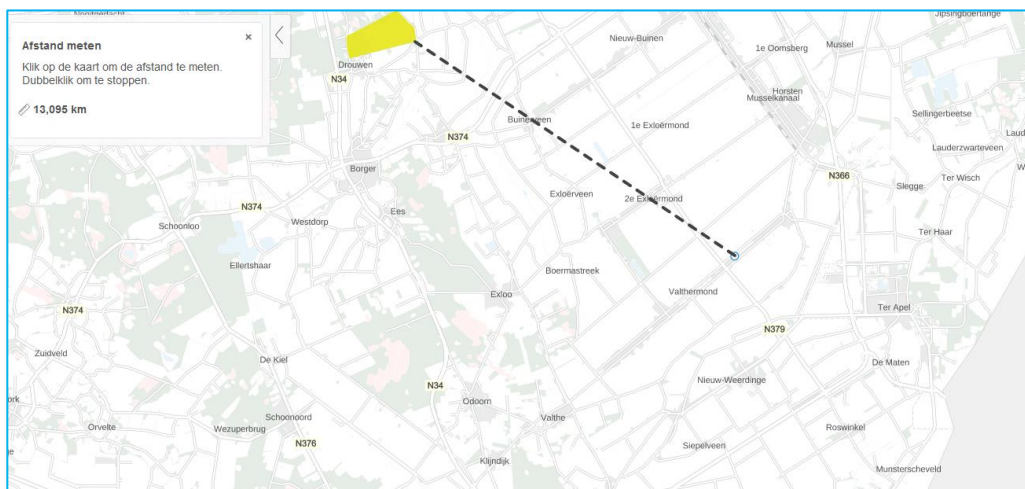
4.4 Ecologie

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.

4.4.1 Gebiedsbescherming

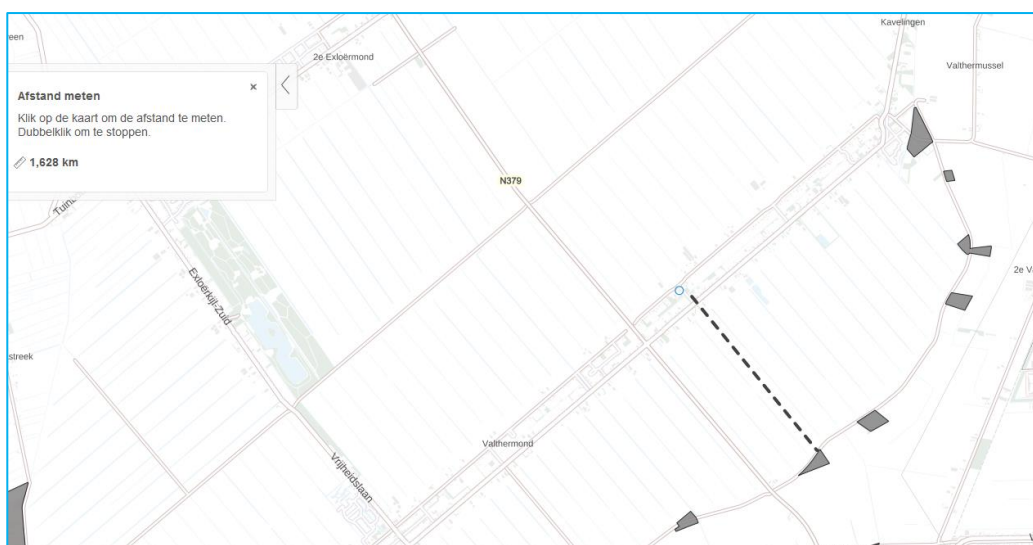
Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

4.4.1.1 *Natura 2000 gebieden*



Een Natura 2000 gebied (in dit geval het Drouwenerzand) bevindt zich op ruimschoots 13 kilometer afstand van het plangebied. Deze afstand is dermate groot dat er geen effect vanuit het plangebied op dit Natura 2000 aanwezig is.

4.4.1.2 *NatuurNetwerk Nederland (NNN)*



Een NNN gebied bevindt zich op ruimschoots 1,6 kilometer afstand van het plangebied. Vanuit een dergelijk NNN gebied gaat geen externe werking uit, zodat er geen invloed is van vanuit het plangebied op dit NNN gebied.

Onderzoek naar Gebiedsbescherming is niet nodig.

4.4.2 *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 Habitatrichtlijn (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 Habitatrichtlijn 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 Habitatrichtlijn 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.

Ten behoeve van het bouwplan en de beoogde inrichting van de bouwkaavel is het niet nodig dat er bomen worden gekapt, hoeft er geen verouderde bebouwing te worden gesloopt en hoeven ook geen sloten worden gedempt. In de bestaande situatie bestaat uit plangebied uit grasland dat door de eigenaar regelmatig onderhouden wordt, zodat eventuele waardevolle soorten geen kans hebben gehad of krijgen om zich hier duurzaam en permanent te hebben gevestigd. De bomen die langs de straatzijde staan blijven staan, deze zijn van de gemeente. Er is geen ecologische quickscan nodig.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit 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*

Op een afstand van circa 100 meter van de beoogde voorgevel van de woning die het meest nabij het Noorderdiep is gelegen bevindt zich een hogedruk-gasleiding. Het betreft een leiding met een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

Details buisleiding			
Beheerder	Gasunie Grid Services		
Uitwendige diameter	159,00 [mm]	6,26 [inch]	
Wanddikte buisleiding	5,00 [mm]	0,20 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	87		
Staalsoort	St.35.8		
Maatregel			

Wat betekent de aanwezigheid van deze leiding, daartoe eerst onderstaande tabel.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130

Een dergelijke leiding heeft een invloedgebied van circa 70 meter. Het plangebied bevindt zich hier buiten, zodat dit aspect niet nader onderzocht hoeft te worden.

4.5.1.4 route gevaarlijke stoffen

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

4.5.1.5 Hoogspanningsleidingen

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

4.5.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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. Ter plaatse mag op het Zuiderdiep 50 km/uur worden gereden, deze weg heeft een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De te bouwen woningen bevinden zich daarmee allen binnen de geluidszone van het Zuiderdiep (als ook het Noorderdiep alleen zal deze gezien de lage verkeersintensiteit niet tot geluidhinder leiden).

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Valthermond is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de diverse woningbouwlocaties bij recht en na wijziging. Ook voor de locatie van het plangebied is daartoe akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het blijkt dat ter plaatse van het plangebied een geluidsbelasting geldt van maximaal 56 dB (ter plaatse van onderzoekslocatie 13.2).



		48	50	51	28	28
Noorderdiep 400c	9.1	--	--	42	43	
	9.2	41	41	--	--	
Noorderdiep 440/442	10.1	nvt	nvt	47	47	
Roelof Tuinstraat	11.1	--	--	40	41	
Roelof Tuinstraat	12.1	44	44	nvt	nvt	
24 ^e laan	13.1	50	51	27	28	
	13.2	55	56	nvt	nvt	
	13.3	50	51	25	26	

Er wordt daarmee dus niet voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat er een ontheffing hogere grenswaarde nodig is. Als onderdeel van het bestemmingsplan Valthermond is op 18 februari 2018 een ontheffing hogere grenswaarde afgegeven voor de woningen aan de 24^e Laan tegenover de nummers 7 – 13 van 56 dB. Op de hierna weergegeven weergave van dat besluit is dat zichtbaar gemaakt.

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten burgemeester en wethouders:

De volgende hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeer vast te stellen:

1. Voor de woning Zuiderdiep 514: 53 dB;
2. Voor de woning Zuiderdiep 489a: 55 dB;
3. Voor de woning Zuiderdiep 414: 58 dB;
4. Voor de woning 24^e Laan tegenover nrs. 7-13: 56 dB.

Exloo, februari 2018.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Mr. J. Seton , burgemeester.

Mr. P. Post , secretaris.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering meer voor uitvoering van het gewenste bouwplan in het kader van voorliggend wijzigingsplan. Wel zullen de woningen dienen te voldoen aan de geluidseisen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Ook kan nog worden gesteld dat omringende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd omdat reeds op kortere afstand van eventuele bedrijven woningen zijn gelegen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling

is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

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

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

Archeologie	Er is geen sprake van hoge archeologische waarden
Bodem	Verkennd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor de bouw van de 4 woningen.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid, het plangebied bevindt zich buiten het invloedgebied van de hogedrukgasleiding langs het Noorderdiep.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, het perceel is intensief onderhouden zodat het niet te verwachten valt dat er voor de flora- en fauna waardevolle soorten duurzaam gehuisvest zijn. Ook eventuele natuurgebieden bevinden zich op grote afstand.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder gezien het uitgevoerde akoestisch onderzoek vanuit het bestemmingsplan Valthermond.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	

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

4.9 Milieu(hinder)

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

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

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

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

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

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



Vanuit de woningen op de omgeving

Van wonen naar wonen is er geen sprake van (wederzijdse) milieuhinder.

Vanuit de omgeving naar de woningen

Zuiderdiep 447b (kleinschalige winkel)

Aan het zuiderdiep op het adres Zuiderdiep 447b bevindt zich een bestemming Gemengd waar een deel van het perceel is aangeduid als 'detailhandel'. Voor een dergelijke kleinschalige winkelvoorziening aan huis geldt, op basis van het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 0 meter voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze vormt derhalve geen belemmering.

24^e Laan 3a (bedrijf RST Bouwsystemen)

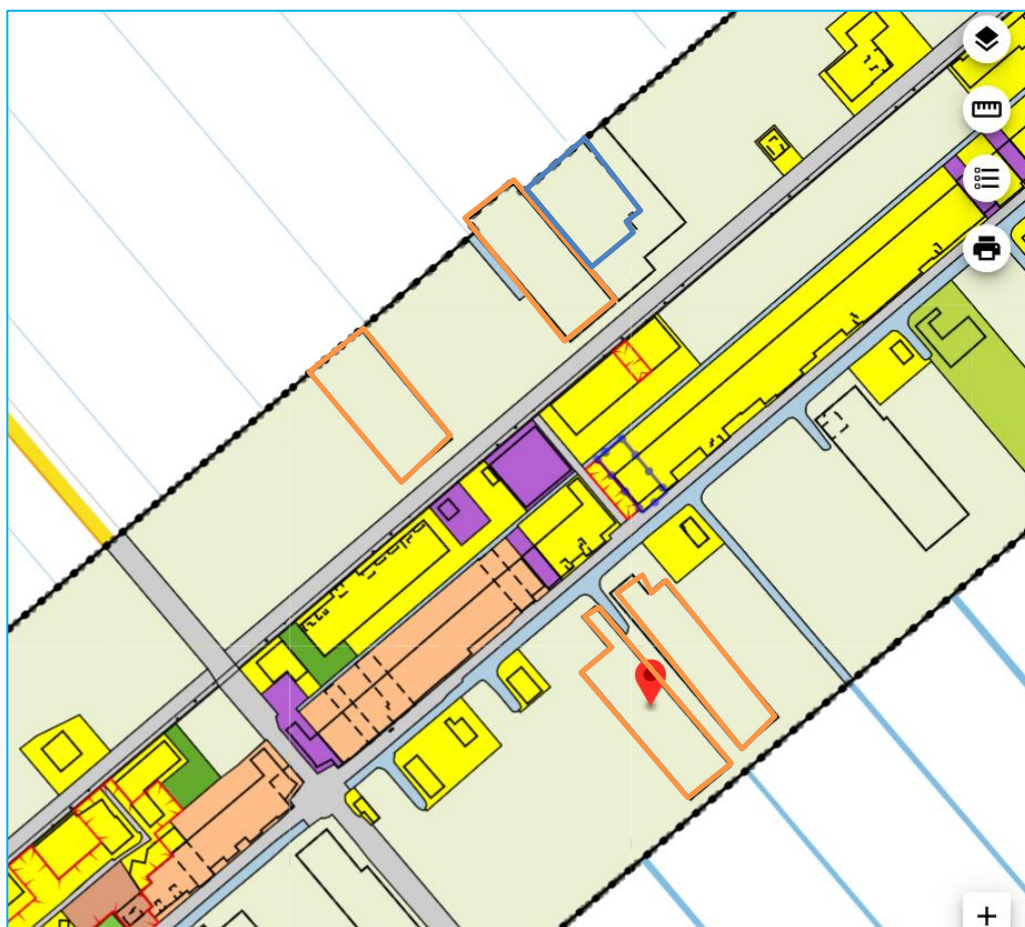
Op een afstand van circa 20 meter vanaf het meest noordelijke bouwvlak van een te bouwen woning bevindt zich de grens van een inrichting met een bestemming Bedrijf. Het betreft het bedrijf RST Bouwsystemen. RST Bouwsystemen is een bedrijf gericht op de levering en montage van stalen dak- en gevelbekleding. Deze werkzaamheden worden op locatie uitgevoerd. Het perceel aan de 24^e Laan 3a is de basis waar het kantoor zich bevindt en de opslag van het materieel. Vanuit het bestemmingsplan mogen binnen deze bestemming Bedrijf de volgende vormen van bedrijvigheid aanwezig zijn:

- a. bedrijven, voor zover deze zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven;
- b. de op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bedrijvigheid.

Milieucategorie 2 bedrijven hebben een grootste normafstand van 10 meter voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstand tot de meest nabijgelegen woning bedraagt meer dan 10 meter. Daarbij komt ook dat er andere woningen meer nabij het bedrijf zijn gelegen. Er valt geen milieuhinder te verwachten.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich zowel langs het Noorderdiep als ook het Zuiderdiep een aantal agrarische bedrijven gelegen. Op onderstaande kaart zijn deze weergegeven. De agrarische bedrijven die 'oranje' zijn omkaderd zijn qua bestemmingsplan aangemerkt als een 'akkerbouwbedrijf' en hebben een richtafstand van 10 meter (voor geluid). Op de hierna volgende figuur is ook een blauw kader geplaatst om het gedeelte van een agrarisch bedrijf dat als 'intensieve veehouderij' is bestemd (Noorderdiep 492). Het betreft hier een akkerbouwbedrijf met een intensieve neventak. De afstand tot deze intensieve veehouderij bedraagt circa 250 meter. Voor een intensieve veehouderij geldt een maximale richtafstand voor het aspect geur van 100 meter uitgaande van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daarbij geldt ook voor dat bedrijf dat er andere woningen dichtbij het bedrijf zijn gelegen die vanuit het aspect 'hinder' eerder belemmerend zijn dan de beoogde 4 woningen binnen het plangebied.



In eerste aanleg lijkt deze afstand niet te worden gehaald voor de meest noordelijk gelegen woning. Echter voor deze meest noordelijke woning geldt dat ten opzichte van het aanwezige bedrijf er reeds andere woonbestemmingen dichtbij de bedrijfsbestemming zijn gelegen (de woning aan het Noorderdiep ligt tegen de bestemmingsgrens aan en ook de woning 24^e Laan 7 is dichtbij gelegen). Deze woningen zijn voor het bedrijf de objecten die ten aanzien van de bedrijfsbestemming de 'beperkende' objecten zijn. Milieuhinder als gevolg van het woningbouwplan is dan ook niet te verwachten.

Hoewel de richtafstand van 100 meter niet tot een belemmering leidt geldt nog wel het navolgende. Ten aanzien van de vergunde situatie voor het bedrijf Noorderdiep 492 blijkt dat de geurnorm als gevolg van dat agrarisch bedrijf op de beoogde nieuwe woningen maximaal 2.0 mag zijn. In werkelijkheid zal hier een geurbelasting aanwezig kunnen zijn van maximaal 2.7. Dat is hoger dan de norm. Echter is het ook zo dat dichtbij gelegen woningen bepalend zijn voor het bedrijf. Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening is deze overschrijding van de geurnorm voor de 4 nieuwe woningen acceptabel.

4.10

Watertoets

Op 6 november 2020 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Er is sprake van de zogeheten 'Normale procedure'. Dit betekent dat een

voorlopige uitgangspuntennotitie wordt ontvangen die gevolgd gaat worden door een definitieve uitgangspuntennotitie.

Op 16 december 2021 is vanuit het waterschap het definitieve watertoetsdocument ontvangen. Deze is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Vanuit het waterschap zijn onderstaande specifieke en aanvullende uitgangspunten aangegeven.

Om voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte te behouden de maaiveldhoogte af te stemmen op de weghoogte (vloerpeil woningen). Hiervoor zal het plangebied opgehoogd moeten worden.

Het noordelijk uit te geven perceel dient er rekening mee te houden dat er langs de hoofdwatgang vanaf de insteek conform de Keur een obstakelvrije zone van 5 meter (geen hekwerk, heg of bomen) in acht moet worden gehouden. De afstand van eigendom waterschap tot aan de gevel van de woning staat op tekening nu op 4,54 meter. Deze strook zou dus in principe alleen uit gras kunnen bestaan. Nadere afstemming hierover kan plaatsvinden met het Team Vergunningen (Afd. VVW) van het waterschap.

De vier woningen betekend toename van het verhard oppervlak dat op termijn, bij aanleg van een gescheiden rioolstelsel, zal moeten leiden tot compensatie in het watersysteem. Voor nu zal het hemelwater op het gemengde stelsel worden gebracht, een keuze van de gemeente Borger-Odoorn. De capaciteit van het rioolstelsel van de gemeente en de persleiding van het waterschap moeten hierop berekend zijn. De gemeente is hier verantwoordelijk voor rekening mee te houden. Bij afkoppelen van verharde oppervlakken door de gemeente, bij aanleg gescheiden rioolstelsel, neemt deze de compensatie opgave voor zijn rekening.

Hoofdwatgang

Binnen het plangebied zijn hoofdwatgangen van het waterschap aanwezig. Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone vanaf de insteek langs hoofdwatgangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maai-pad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatgang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.



5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer 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 ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's.

De binnengekomen overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 'Reacties vooroverleg wijzigingsplan 24^e Laan Valthermond'. Onderstaand is ingegaan op de ingediende vooroverleg-reacties en de wijze waarop deze al dan niet hebben geleid tot een aanpassing in het ontwerp-wijzigingsplan.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het wijzigingsplan.

Gasunie

De Gasunie heeft onderstaande reactie verzonden aan de gemeente:

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.

Astron

Astron heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen wijzigingsplan.

GGD

Het advies van de GGD neem de gemeente ter kennisname aan en heeft ook niet geleid tot wijzigingen in het wijzigingsplan.

VRD Drenthe

De veiligheidsregio Drenthe heeft onderstaande laten weten aan de gemeente:

'Het gaat met name om bestemmingsplan technische zaken. Een concrete bouwbesluit toets is niet aan de orde. Het betreft woningbouw, nieuwbouw 4 vrijstaande woningen. Wat betreft brandveiligheid heb ik hier niet veel op aan te merken. Omdat het nieuwbouw betreft zullen de woningen voorzien moeten worden van de NEN 2555 huisrookmelders'. Dit advies heeft ook niet geleid tot wijzigingen in het wijzigingsplan.

RUD Drenthe

Vanuit de RUD is aangegeven dat meerdere onderdelen zoals genoemd in het wijzigingsplan voor akkoord worden verklaard. Vanuit de RUD wordt uitvoerig ingegaan op het onderdeel milieuhinder – versus omringende agrarische bedrijven en de 'omgekeerde werking'. In het ontwerp-wijzigingsplan is in paragraaf 4.9 een nadere en meer gemotiveerde uitleg gegeven over de aspecten die terugkomen in het RUD advies.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp Wijzigingsplan Valthermond, woningbouwlocatie 24^e Laan heeft van donderdag 11 maart 2021 tot en met woensdag 21 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit wijzigingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een grotere vrijheid aan de gebruikers van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot het opnemen van een ruim bouwvlak om woningblokken, dat aan de zijde van de openbare ruimte redelijk gedetailleerd is vastgelegd. Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte. Aan de achterzijde van de bouwstrook geldt een soepeler beleid. Wel is er een maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen opgenomen teneinde de uitbreidingsmogelijkheden te beperken.

Bebouwing

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering.

Voor de hoofdgebouwen is een maximale bouw- en goothoogte en dakhelling opgenomen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Bijgebouwen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is afzonderlijk geregeld in de regels, er gelden een maximale bouw- en goothoogte en een maximale totale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan.

Agrarische hobby activiteiten

Voor de uitoefening van agrarische hobbyactiviteiten is in de afwijkingsregels voor het bouwen een mogelijkheid geboden voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 250 m². Deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen worden toegepast voor het bouwen van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat wordt gebruikt voor het onderhoud van eigen gronden. Ook moet er aansluitend aan het bouwperceel minimaal 5.000 m² aan agrarische cultuurgrond in eigendom aanwezig zijn voor het uitoefenen van de agrarische hobbyactiviteiten.

Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Ook kan via de afwijkingsregels voor het bouwen de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden uitgebreid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hieronder worden beroepen verstaan die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals huisarts en architect. Onder de bedrijven worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten verstaan overeenkomende met de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De woonfunctie van de woning moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf te geschieden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voor zover het in een rechtstreekse relatie staat tot het bedrijf en beroep. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : 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 5 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 : 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 7 : 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 bestemmingsplannen 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 8 : Overgangsrecht

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

Artikel 9 : 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 : Valthermond woningbouwlocatie 24^e Laan (4 woningen)
Projectnummer : RB 10.532
IMRO : NL.IMRO.1681.08BP0014WP03-VG01
Versie : 01
Datum : Mei 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen



www.roobeek-advies.nl