

**Wijzigingsplan Valthermond,
Noorderdiep 514a**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.597
Januari 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

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	12
2.5 Inpassing	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	19
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	21
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	21
3.3 Regionaal beleid	24
3.3.1 Regionale woonagenda Zuidoost Drenthe	24
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.4.1 Bestemmingsplan Valthermond	24
3.4.2 Structuurvisie Borger - Odoorn	26
3.4.3 Beleidskader wonen 2021 – 2023	27
3.4.4 Welstandsnota	27
3.5 Conclusie beleid	28
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 Archeologie	29
4.2 Bodem	30
4.3 Cultuurhistorie	31
4.4 Ecologie	32
4.4.1 Gebiedsbescherming	32
4.4.2 Soortbescherming	33
4.5 Fysieke en externe veiligheid	34
4.5.2 Inrichting en ontwikkeling	37
4.5.3 Conclusie	38
4.6 Geluid	38
4.7 Milieu(hinder)	39
4.8 Luchtkwaliteit	41
4.9 Parkeren en vervoer	42
4.10 Watertoets	42
4.11 M.e.r-beoordeling	44
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46

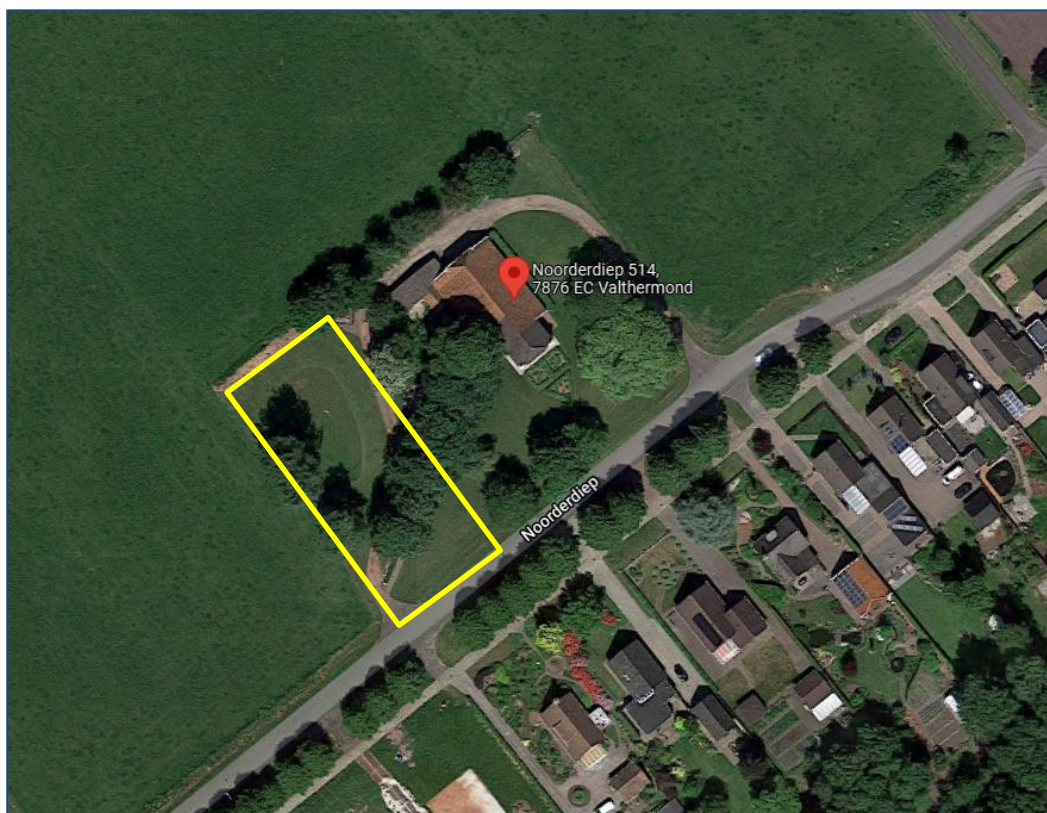
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	48
7.1	Algemeen.....	48
7.2	Toelichting op de Toelichting.....	48
7.3	Toelichting op de planregels.....	49

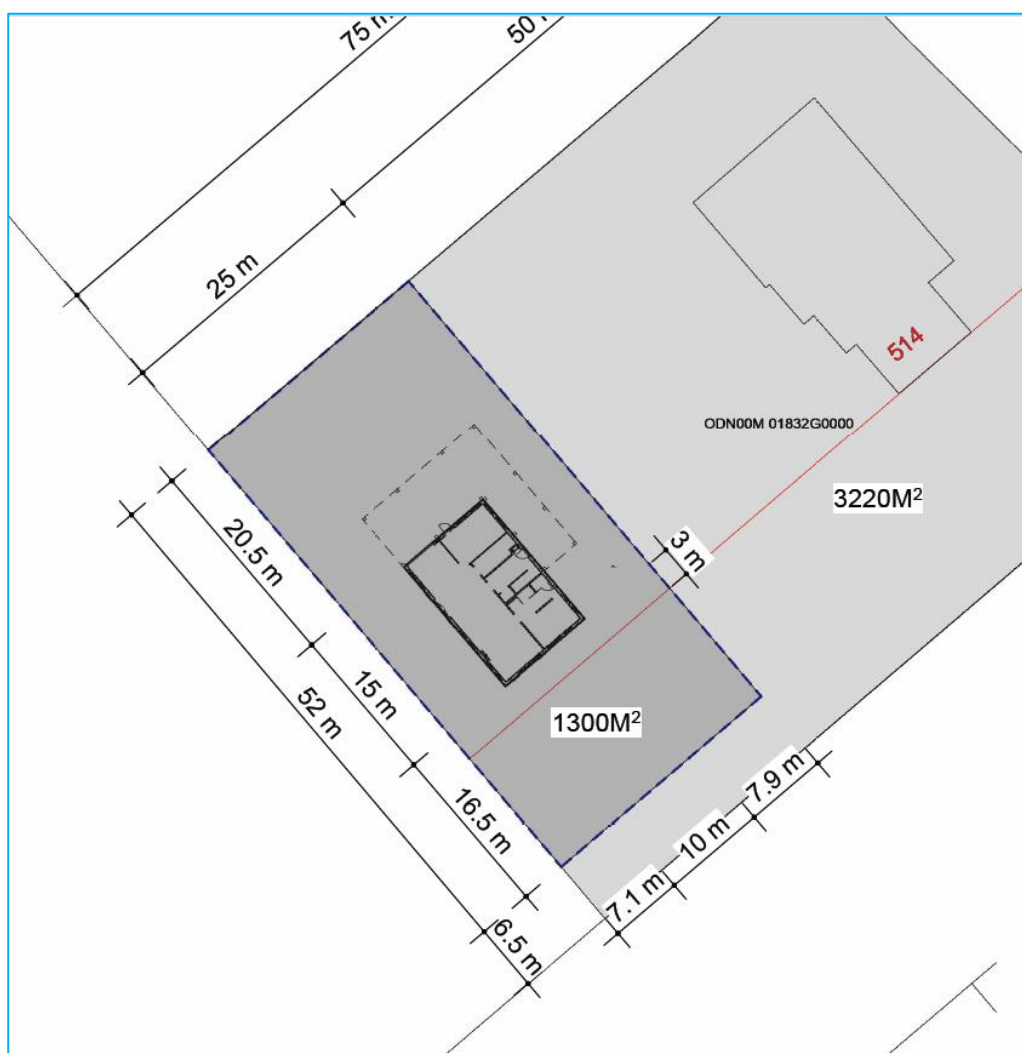
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

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 het perceel Noorderdiep 514(a) in Valthermond. Initiatiefnemer was tot voor kort woonachtig op het perceel Noorderdiep 514, deze is inmiddels verkocht. Een gedeelte van het perceel heeft een wijzigingsbevoegdheid dat het bouwen van een extra woning mogelijk maakt. Initiatiefnemer wil met voorliggend plan gebruik maken van deze bevoegdheid en hier voor zichzelf een vrijstaande woning gaan bouwen.

Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming Wonen zonder bouwvlak naar Wonen met bouwvlak, waardoor op het perceel één vrijstaande woning kan worden gebouwd. Onderstaand een weergave van het plangebied naast de bestaande woning Noorderdiep 514 in Valthermond, gevolgd door een weergave van de beoogde situatietekening van de nieuwe woning op het nieuwe erf.





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 één nieuwe woning 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 : 1'.



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 één vrijstaande woning mogelijk te maken op een perceel grond gelegen aan het Noorderdiep 514(a) 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

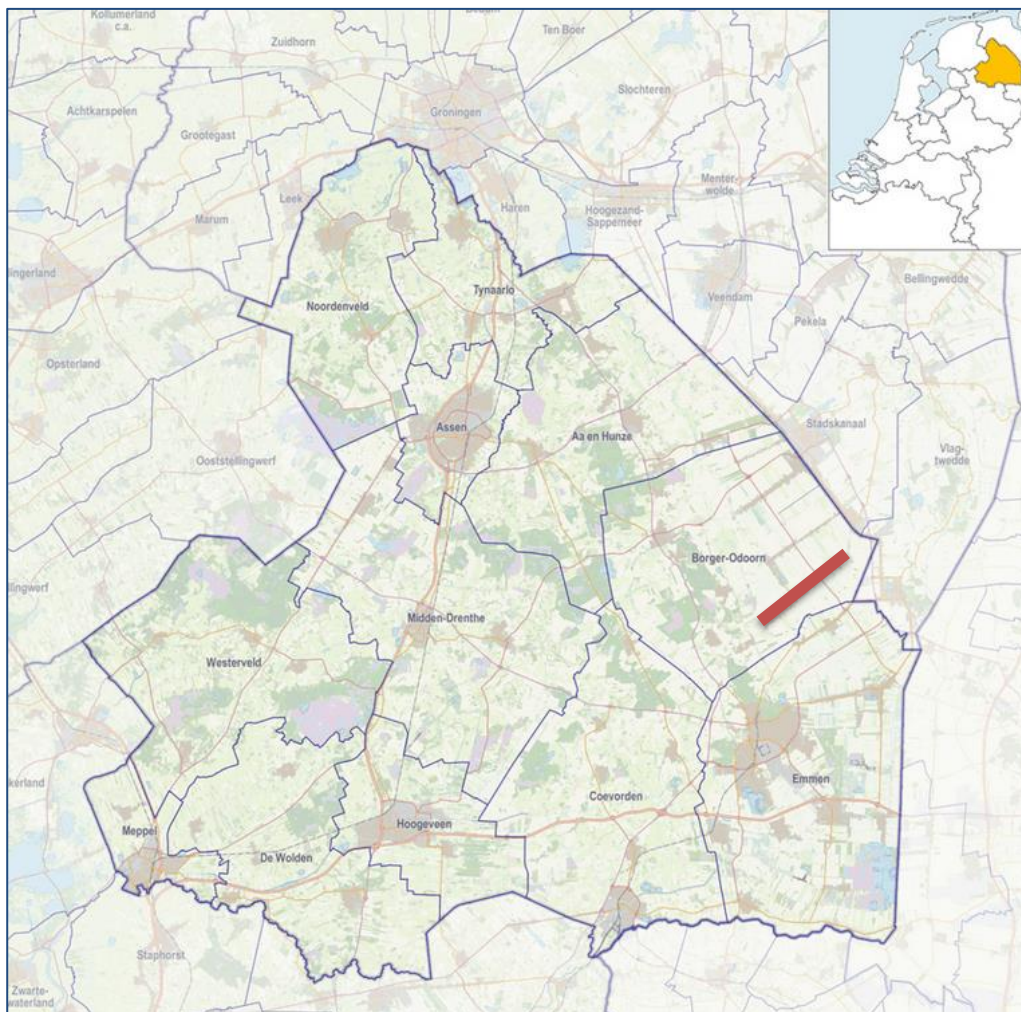
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan “Valthermond”. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt 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 plangebied ligt aan het Noorderdiep in Valthermond 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.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van het dorp Valthermond, aan de oostkant van de Mondenweg. 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

Het perceel Noorderdiep 514 ligt solitair aan de noordkant van het Noorderdiep. Aan de overzijde van de weg zijn woningen in een lint gelegen. Dat zijn woningen die rond de eind jaren '90 van de vorige eeuw zijn gebouwd. Aan de noordoost kant bevindt zich een agrarisch bedrijf op ruim 100 meter. Initiatiefnemer woonde tot kortgeleden in de woning op het perceel Noorderdiep 514. Een gedeelte van het perceel, ten westen van de bestaande woning, zal kadastraal worden gesplitst. Op deze nieuwe kavel (het plangebied) zal een vrijstaande woning worden gebouwd waar initiatiefnemer gaat wonen. Onderstaand een weergave van het plangebied in relatie tot de omgeving en een verbeelding van het perceel Noorderdiep 514a met zicht op de nieuwe woonkavel.



Onderstaand foto's geven een blik ter hoogte van het plangebied vanaf het Noorderdiep in noordelijke en zuidelijke richting.



2.4 Het gewenste plan

Het plangebied voorziet in een kadastraal perceel aan de westkant van de bestaande woning. De woonkavel in het plangebied krijgt een oppervlakte van circa 1461 m².

Met voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwrecht en ruimtelijk kader mogelijk gemaakt. Binnen de ruimtelijke kaders kan een nieuwe woning worden gerealiseerd. De ruimtelijke kaders zijn:

- de woning wordt vrijstaand gebouwd;
- de maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 meter;;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 9 meter
- de dakhelling van de woning bedraagt ten minste 35°;
- de afstand van de zijgevels van de woning tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 meter.

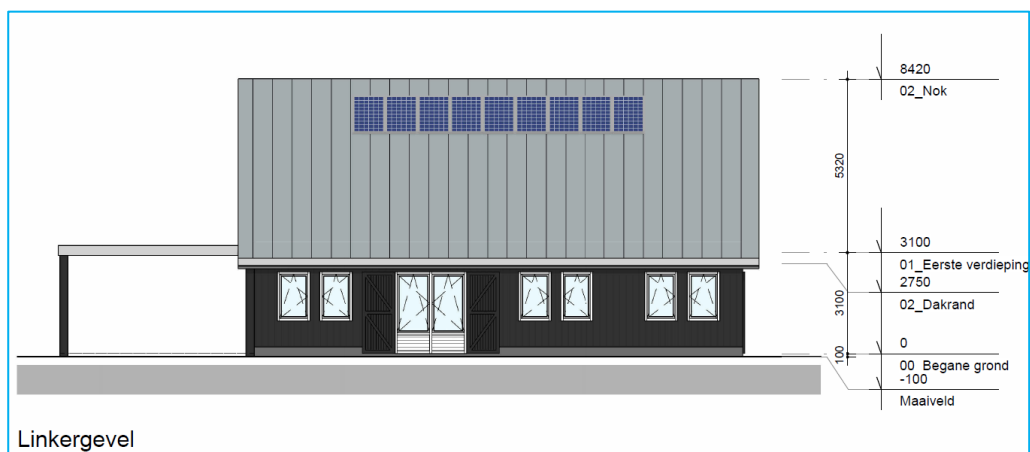
Hierna zijn als ondersteunend beeldmateriaal nog bouwtekeningen opgenomen van de beoogde nieuw te bouwen woning. De beoogde nieuwe woning krijgt een goot- en bouwhoogte van circa 2,75 meter en 8,42 meter, een lengte van 15 meter en een breedte van 10 meter.



Voorgevel



Achtergevel



2.5 Inpassing

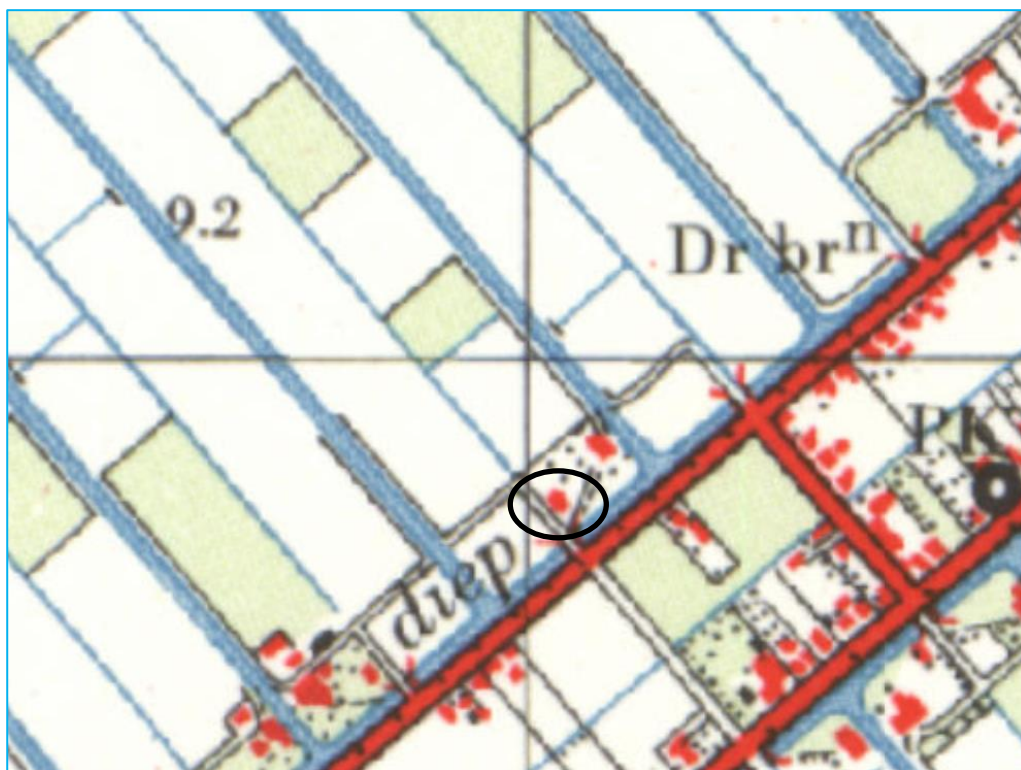
Het perceel bevindt zich in het landschapstype Veenkoloniën. Karakteristiek is de typische ontginningsstructuur en de relatie tussen het gebouwde en het onbebouwde. Het heeft een open en orthogonaal landschap opgeleverd met kenmerkende lintdorpen. De landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden hangen hier nauw met elkaar samen. Aan deze zijde van het bebouwingslint zie je de grotere boerderijen uit de veenkoloniale periode. Aan de andere zijde de kleinere 'arbeiderswoningen'. Dat is een nog zichtbaar onderdeel van de systematische ontginningsstructuur van dit landschap.

Sinds circa 1904 staat er aan het Noorderdiep 514 een boerderij van het Oldambster type. Deze boerderij en het daarbij behorende erf is door de jaren heen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het vraagt aandacht om de nieuwe woning een onderdeel te laten zijn van het oorspronkelijke boerenerf, ondergeschikt aan de oude boerderij en niet vergelijkbaar met een woning dat aan de overzijde tussen de andere woningen in het lint zou kunnen

worden geplaatst. Op zich is de nieuw te bouwen woning terughoudend van architectuur (donkere gevel en zinken dakbedekking).

Wat wel veranderd is, is dat de arbeiderswoning (Noorderdiep 513 toen) aan de westzijde aan het einde van de 70'er jaren is gesloopt. Op onderstaande kaart is deze toenmalige arbeiderswoning ten westen van de bestaande boerderij nog zichtbaar binnen de zwarte cirkel.



Ten behoeve van het plan is vervolgens een erfinrichtingsplan opgesteld. Onderstaand is weergave gedaan van de beoogde nieuwe inrichting op het perceel. Omwille van de leesbaarheid wordt tevens verwezen naar de bijlage van de regels – erfinrichtingsplan Noorderdiep 514 te Valthermond.



Wensen:

1. De nieuwe woning de uitstraling geven van een boerenschuur behorende bij de bestaande boerderij Noorderdiep 514;
2. De bewoners van de nieuwe woning optimaal laten genieten van het veenkoloniale landschap. Hiermee wordt bedoeld een vrij uitzicht vanuit de woonkamer richting zuidwest tot noordwest.
3. Passanten de indruk geven van één boerenerf.

- De bestaande beukenhaag welke van zuid naar noord beide percelen doorkruist wordt behouden en daar waar deze haag is onderbroken weer herstellen;
- Het gazon voor de hiervoor genoemde beukenhaag zal op elkaar worden aangesloten zonder fysieke erfscheiding, hierdoor loopt de voortuin van Noorderdiep 514 optisch door in het perceel van de nieuwe woning Noorderdiep 514a;
- De aanwezige bomen (2 x Alnus, 2 x Aver en 1 Quercus) blijven behouden waardoor de nieuw te bouwen woning een eenheid vormt met de aanwezige volwassen bomen;
- de loop van de aanwezige inrit blijft behouden en buigt pas af voorbij de voorgevel van de nieuwe woning;
- de nieuwe woning zal aan de zuidkant worden gecamoufleerd met Rododendrons (die zijn typerend voor de veenkoloniale boerderijtuinen);
- Langs de achterkant van het perceel worden enkele hoogstam-fruitbomen geplaatst waardoor de bestaande bomenrij achter Noorderdiep 514 optisch doorgetrokken wordt, het vrije uitzicht wordt hierdoor behouden;

- Aan de noordkant van het perceel zal een heesterborder met ‘inheemse / streekeigen’ struiken worden aangeplant voor de nodige privacy op beide percelen;
- Aan de achterkant van het perceel zal een wadi worden aangebracht ten behoeve van de opvang van hemelwater.

Doordat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan met een koppeling naar het erfinrichtingsplan is de uitvoering en instandhouding ervan geborgd.

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 of naar omringende 'wijk' 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.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het bouwen en gebruiken van één 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.

De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht, gezien hier gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Valthermond.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening**

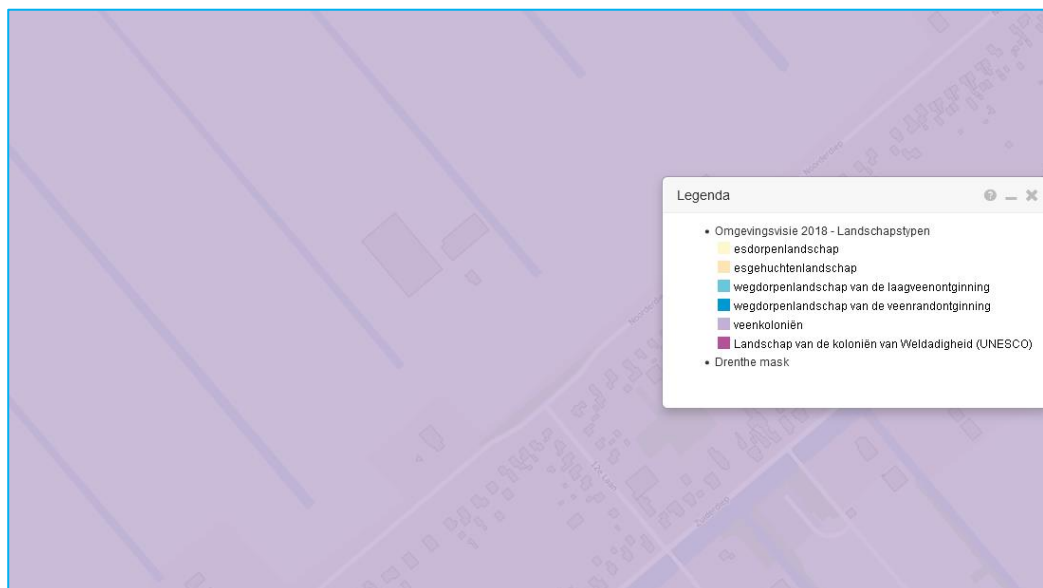
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Borger-Odoorn, immers er is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze nieuwe woning mogelijk maakt. Met deze regeling heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan de Omgevingsverordening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

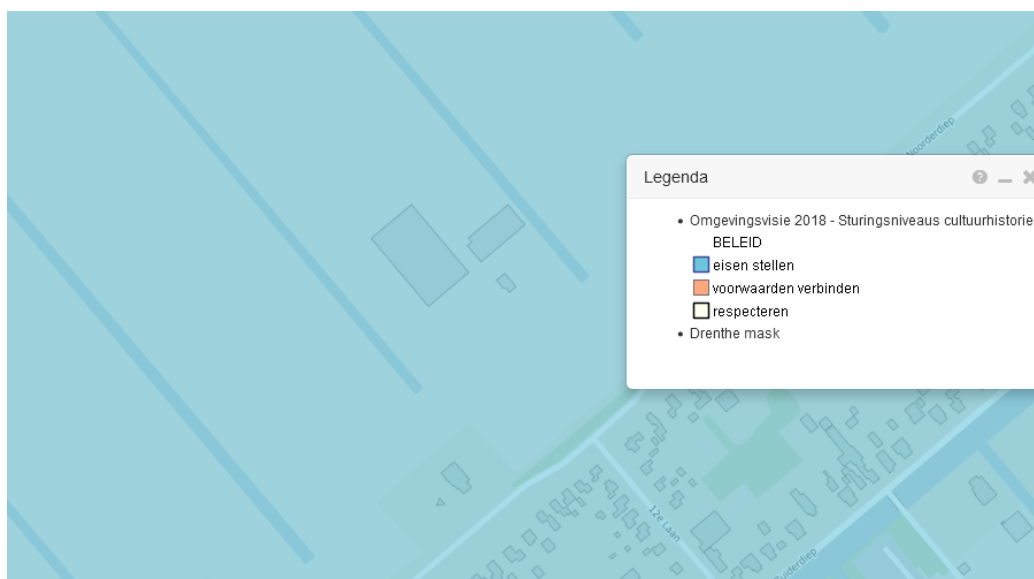
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Veenkoloniën'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



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 één vrijstaande woning wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur. Er wordt gebouwd op een wijze qua verkaveling die soortgelijk is als andere woningen langs het Noorderdiep. 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.

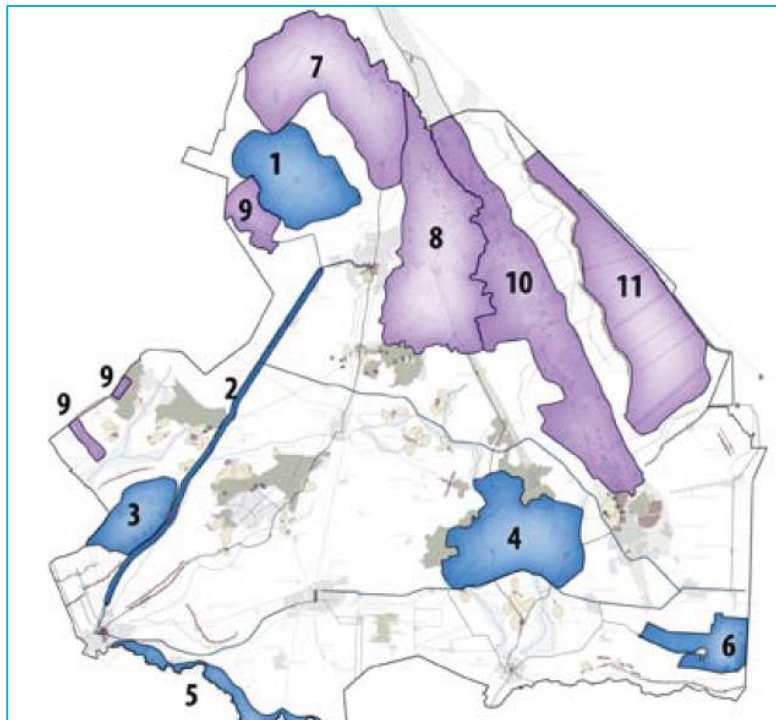
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht 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 bezien) 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 één vrijstaande woning langs het Noorderdiep op een locatie waar nog een wijzigingsbevoegdheid aanwezig was om hier een nieuwe woning te mogen bouwen. 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 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Zuidoost Drenthe

De drie gemeenteraden Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben in 2013 de Regionale Woonagenda vastgesteld. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven. De demografische verandering is een gegeven voor de regio en dit vraagt om het toevoegen van kwaliteit aan de regio. Dit zal minder door nieuwbouw en meer in de bestaande woningvoorraad gebeuren. Kwantiteit is minder belangrijk, het gaat om kwaliteit. Om die reden is in de Regionale Woonagenda ook geen kwantitatief woningbouwkader opgenomen. Het beleid voor de woningbouwplanning en -programmering heeft haar zwaartepunt op lokaal niveau. Dit verwoordt de gemeenten in hun lokale Woonvisies. Op regionaal niveau ligt het accent op monitoren en bevorderen dat kwalitatief de beste plannen ook ten uitvoer kunnen komen. Daarbij hebben de gemeenten afgesproken om geen elkaar beconcurrerende plannen te ontwikkelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Valthermond

3.4.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

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 het Noorderdiep 514 te Valthermond is als zodanig bestemd en meegenomen in het bestemmingsplan Valthermond van 2018 met een 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 mag maximaal één woning worden gebouwd. In het plangebied wordt één woning gebouwd. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

- b. *de woningen vrijstaand wordt gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;*

Ter plaatse wordt één vrijstaande woning 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 het totale bestemmingsplan Valthermond is opgesteld, zie daartoe ook paragraaf 4.6. Ten aanzien van het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek in uitvoering. De onderzoeksresultaten worden toegevoegd na ontvangst ervan. Op voorhand zijn de gronden niet als verdacht aan te merken.

- 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;*

De watertoets is uitgevoerd. Er is sprake van de normale procedure. Hemelwater gaat worden afgevoerd richting het aanwezige wijkstelsel, maar mogelijk wordt ook gekozen voor een wadi.

- 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 1461 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. Het gaat echter om het toevoegen van maximaal 1 woning. De toename van het groepsrisico is dermate gering dat er geen beperking geldt vanuit externe veiligheid.

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 voornamelijk woningen aanwezig. Van woningen naar woningen wordt gesteld dat deze onder elkaar geen milieuhinder veroorzaken. Het agrarische perceel ten noordoosten van het plangebied is op ruim 100 meter gelegen waardoor geen sprake is van wederzijds milieuhinder.

Er wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

3.4.2

Structuurvisie Borger - Odoorn

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen. Het plangebied ligt in die driedeling in het veen.

Hieronder volgt de ruimtelijke ambitie vanuit de Structuurvisie daar waar het gaat om het wonen:

- Borger-Odoorn moet bekend staan om aantrekkelijke, gevarieerde en bijzondere woonmilieus;
- voorkomen verrommeling randen esdorpen en structuur veenkoloniale linten door goede landschappelijke afronding;
- kwaliteit woonomgeving als antwoord op krimp;
- nieuwe bebouwing binnen bestaande structuren, met uitzondering van reeds geplande uitleglocaties;
- ecologisch wonen aan de oostrand van de Hunze;
- invulling zoekgebieden nieuwe landgoederen
- goede afspraken en afstemming binnen de regio om concurrentie op de woningmarkt tussen gemeenten te voorkomen

Gezien de demografische ontwikkelingen wordt in de structuurvisie ingezet op het versterken van de bestaande woonomgeving. Kwaliteit staat daarbij voorop. Kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. De inwoners moeten in Borger-Odoorn willen en kunnen blijven wonen. Inwoners die op jonge leeftijd vertrekken om te werken of te studeren moeten zich aangetrokken voelen

om op latere leeftijd weer terug te keren. Ingezet wordt verder op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering van wijken en nieuwbouw binnen bestaande structuren. Aansluiting wordt gezocht op de veranderde woningmarkt als gevolg van demografische verschuivingen.

In dit geval heeft een eigen inwoner van Valthermond zijn woonboerderij verkocht en wil in Valthermond blijven wonen. Ook nog eens op zijn 'eigen' erf waar nog een wijzigingsbevoegdheid op ligt. Er is ingezet op het maken van een bouwplan die getuigt van voldoende kwaliteit. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.4.3 *Beleidskader wonen 2021 – 2023*

Het college heeft de ambitie 'groei van het inwonersaantal' uitgesproken en gevraagd deze ambitie te vertalen naar beleidsuitgangspunten. Hoewel het beleidskader wonen gericht is op de korte termijn (2-3) jaar, is er ook aandacht voor de lange termijn (visie).

Toelichting

De lange termijn visie vraagt onderzoek, interpretatie van gegevens en prognoses, afstemming met andere vakgebieden en afstemming met de Omgevingsvisie/Toekomstvisie.

De boodschap van de demografische prognose is de sterke vergrijzing waar Borger-Odoorn de komende jaren mee te maken krijgt. Als de gemeente niet inspeelt op de woonbehoefte van deze doelgroep en geen passend woningaanbod wordt aangeboden, loopt de gemeente het risico dat deze doelgroep vertrekt naar omliggende gemeenten. Omdat daar wellicht wel levensloopbestendige woningen zijn.

Daarnaast komt de doorstroming niet op gang, waardoor starters en/of gezinnen geen mogelijkheden zien om zich hier te vestigen. Uiteindelijk zal dit resulteren in een daling van het aantal huishoudens. Kortom de vergrijzing is een gegeven en krijgt in deze korte termijn benadering meer gewicht. Een mogelijke trend is de toenemende belangstelling voor het wonen op het platteland.

In dit geval wordt de nieuwe woning gebouwd door iemand die binnen de doelgroep van de vergrijzing zit. Deze gaan een levensloopbestendige woning bouwen en hebben hun eigen woning verkocht aan anderen zodat hier weer doorstroming door op gang kan komen.

3.4.4 *Welstandsnota*

Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van de nieuwe woning zal het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. Deze commissie toetst het bouwplan aan het gemeentelijk welstandsbeleid dat op dat moment van toepassing is.

3.5 Conclusie beleid

Het plan dat voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning op het perceel Noorderdiep 514a in Valthermond is in overeenstemming met geldende beleidskaders.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

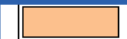
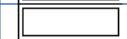
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de 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 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. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens 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).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan 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 toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
Grondwater							
Pb1	1	1.5-2.5	-	koper	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex ≤0,5)

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

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= 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 (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen)

in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk een verontreiniging t.o.v. de achtergrondwaarde/streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

4.3 Cultuurhistorie

In de toelichting van het wijzigingsplan moet een beschrijving worden 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 zijn staat in de Memorie van Toelichting van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6).

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

In het plangebied is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie (ten opzichte van de provinciale kernkwaliteit) en vormt geen belemmering voor het plan.

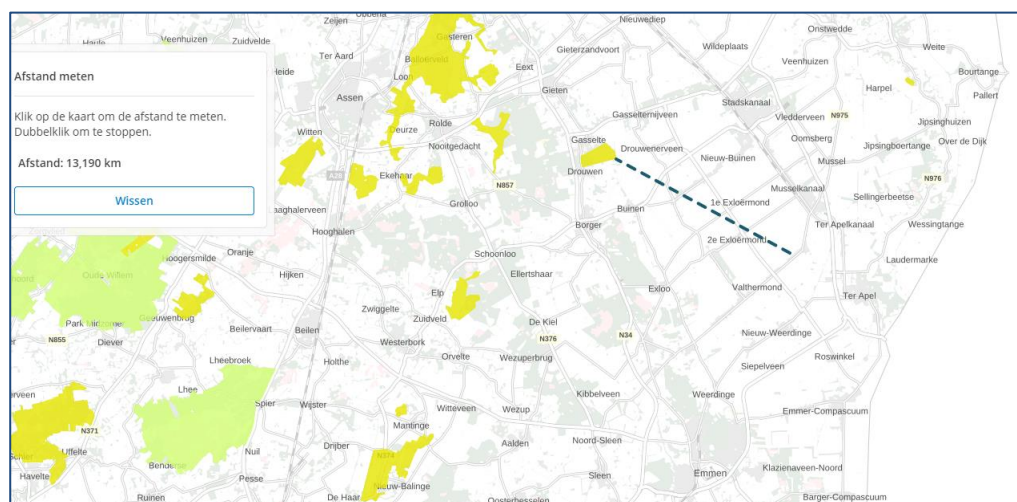
4.4 Ecologie

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

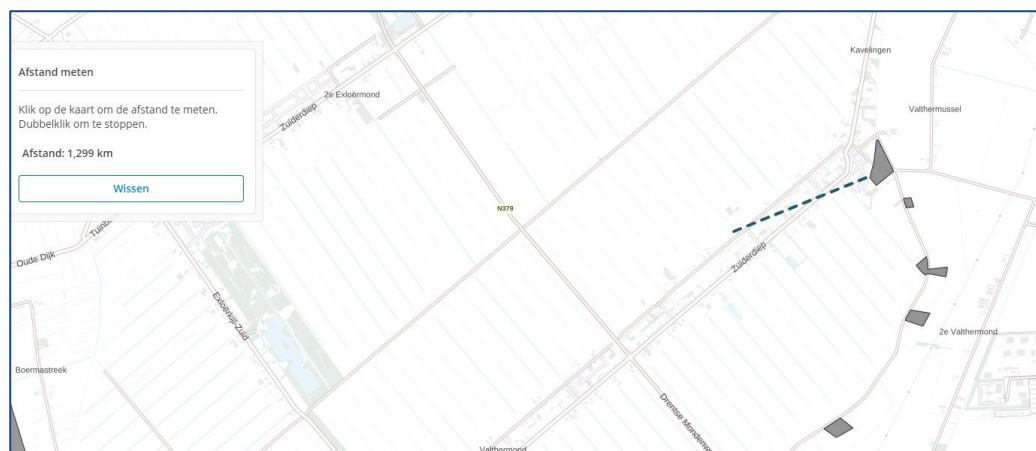
Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

4.4.1.1 Natura 2000 gebieden



Een Natura 2000 gebied (Drouwenerzand) bevindt zich op ruim 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 circa 1,3 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.

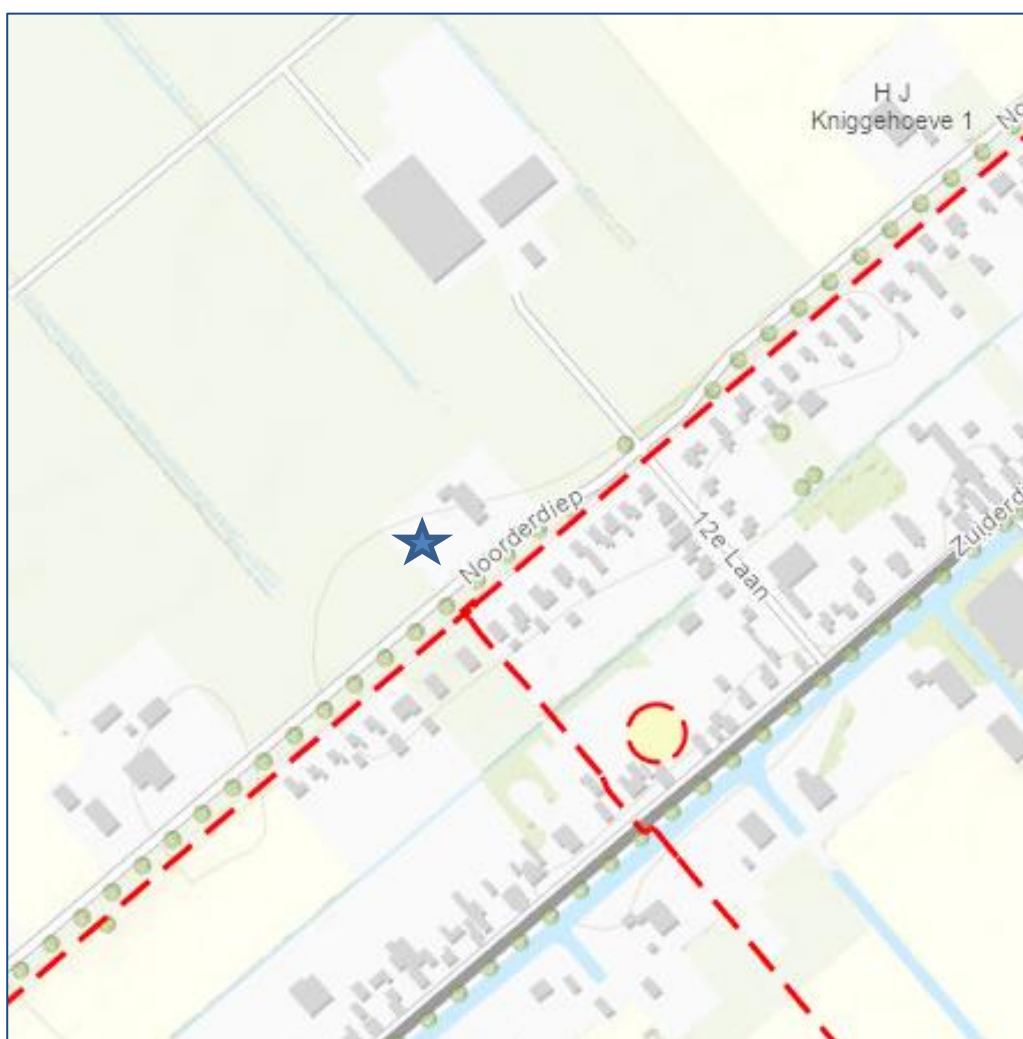
Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin 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 woonkavel is het niet nodig dat er bomen worden gekapt. Ook hoeft er geen verouderde bebouwing te worden gesloopt en hoeven ook geen sloten worden gedempt. In de bestaande situatie bestaat uit plangebied uit grasland/voortuin 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. 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 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

Op ca. 175 meter ten zuidoosten van de locatie is een bovengrondse propaantank bij een inrichting aanwezig aan het Zuiderdiep 489. Deze inrichting heeft verder geen beperkende invloed op het initiatief aan de Noorderdiep 514a vanwege de afstand daartoe.

4.5.1.3 Bevt en route gevaarlijke stoffen

Niet van toepassing

4.5.1.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 45 meter van de beoogde voorgevel van de nieuwe woning bevindt zich een hogedrukgasleiding (N-522-50). Het betreft een leiding met een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding geldt op basis van het geldende bestemmingsplan een belemmeringenstrook van 4 meter. Voor de leiding is geen plaatsgebonden risico vastgesteld.

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			

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

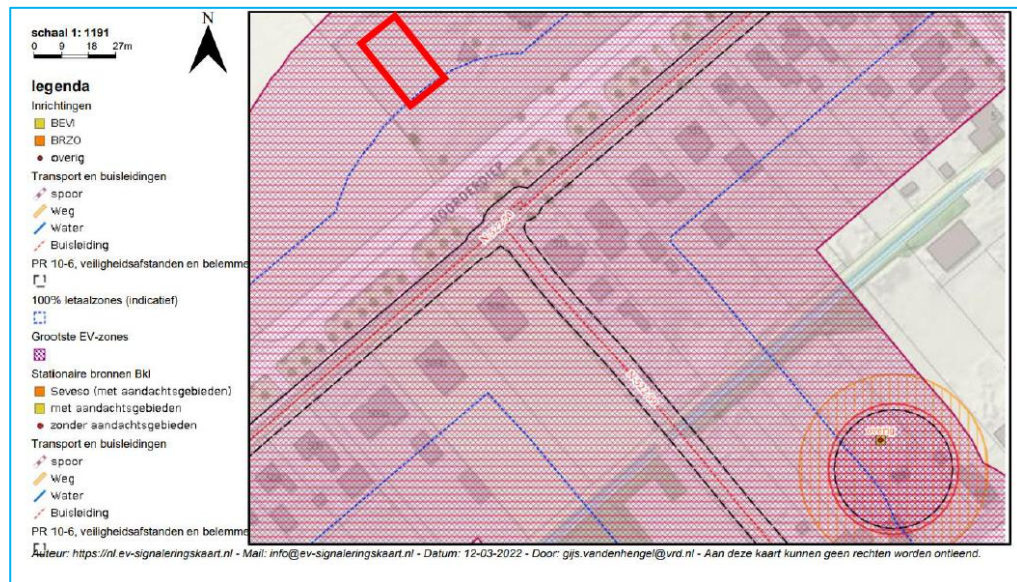
Een dergelijke leiding heeft een inventarisatieafstand van circa 70 meter. Het invloedsgebied (1% letaliteit) strekt tot over het perceel en de 100% letaliteit ligt net op of over de voorgevel van de woning. Het groepsrisico zal door de toename van 1 woning nauwelijks toenemen, zoniet zeer nihil. Derhalve zal er wel rekening moeten worden gehouden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierna wordt deze nader omschreven en uitgewerkt.

4.5.1.5 Verantwoording Groepsrisico

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen verplicht het bevoegd gezag om in het kader van externe veiligheid de aanwezige risicovolle buisleidingen mee te nemen in het bestemmingsplan en daar tevens haar overwegingen in mee te nemen ten aanzien van een plan dat binnen de risico-contouren gerealiseerd gaat worden.

Aangezien de locatie, zoals onderstaand in figuur is aangegeven, binnen de risico afstanden van de aanwezige buisleidingen ligt, zal hiermee rekening gehouden dienen

te worden. Hierbij tevens rekening houdend dat de toename van het groepsrisico zeer beperkt is en de kans op een incident aan de buisleidingen gering is. In beginsel zal er mede hierom ten minste ingegaan dienen te worden op een beperkte verantwoording van het groepsrisico en dient het bevoegd gezag het advies van de veiligheidsregio in haar besluit mee te nemen, te verantwoorden.



4.5.1.5.1 Scenario's

De woning, rood omkaderd, is gelegen binnen de 1% letaliteit en net op de grens van de 100% letaliteit. De 1% is vergelijkbaar met een warmtestraling van 10KW/m² en de 100% met 35 KW/m². Verbranding door zonnewarmte staat ongeveer gelijk met een warmtestraling van ca. 1KW/m². Binnen in de woning is men enigszins beschermd tegen een fakkelbrand aan de buisleiding. Waarbij brandoverslag naar een bouwwerk plaats vindt bij een grotere en langdurigere warmtestraling van 15 KW/m². De woning loopt in dat opzicht naar alle redelijkheid grote kans op brandschade. Aangezien een fakkelbrand langdurig in tijd kan duren, omdat de buisleiding ingeblokt dient te worden en daarna "leeg zal branden". De kans op een dergelijk scenario is erg klein.

4.5.1.5.2 Zelfredzaamheid

De personen in de woning zijn zelfredzaam, wordt in de plantoelichting door RooBeek aangegeven. Hierdoor is men in staat, wanneer men bij een dergelijk scenario snel wordt gewaarschuwd, te vluchten. Gezien de landschappelijke structuur is het zeker mogelijk om van het incident af te vluchten.

Risico-communicatie naar de bewoners is een middel om personen te informeren over de kenmerken van een gaslekage die kan uitmonden in een fakkelbrand. Een hoge fluittoon geeft bij zo'n lekkage aan, maar ook geur en opspattend zand of borrelend water.

4.5.1.5.3 *Bestrijdbaarheid /beheersbaarheid*

Bestrijding van een buisleiding zal lange tijd in beslag, omdat de hulpdiensten vanwege de grote warmtestraling niet bij de bron kan komen. Men zal dus ook voor het mogelijk nog kunnen redden van personen binnen het invloedsgebied afhankelijk zijn van de tijdsduur van de fakkelbrand.

4.5.1.5.4 *Maatregelen*

Kijkend naar de zelfredzaamheid zijn er nog maatregelen denkbaar om mensen binnenshuis voor een langere duur te beschermen tegen brandoverslag door glas dat in de voorgevel van de woning toegepast wordt brandwerend uit te voeren, inclusief de ophangconstructie.

Verder zijn er geen extra aanvullende maatregelen te bedenken die of de zelfredzaamheid of de bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren. Gelet op het scenario is het cruciaal hulpdiensten snel te alarmeren.

4.5.1.5.5 *Samenvatting*

Kijkend naar het aspect Externe Veiligheid kunnen we constateren dat er scenario's denkbaar zijn waar gevaarlijke stoffen bij getrokken zijn en welke invloed hebben op de nieuwe ontwikkeling. Met de beschreven maatregelen kan de kans op voorkomen van slachtoffers beperkt worden of de zelfredzaamheid van de personen worden vergroot.

4.5.1.6 *Hoogspanningsleidingen*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

4.5.2 *Inrichting en ontwikkeling*

4.5.2.1 *Bluswatervoorzieningen*

Nabij het Noorderdiep 514 is een bluswatervoorziening aanwezig. Daarmee is voorzien in een goede bluswatervoorziening.

4.5.2.2 *Waarschuwings- en alarmeringssysteem*

Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat de locatie buiten de dekking valt. De afstand tot de dichtstbijzijnde WAS paal is ca. 980 meter. Dit valt "theoretisch" buiten het bereik van een WAS-paal.

4.5.2.3 *Bereikbaarheid*

Het Noorderdiep 514a is goed bereikbaar bij een incident op dit adres. Dit moet niet verward worden met een slechte bereikbaarheid bij een incident aan de buisleiding.

4.5.2.4 *Opkomsttijd*

De GGD Drenthe adviseren om de initiatiefnemer te informeren over brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. toepassen brandwerende glasconstructie voorgevel woning (naar de buisleiding);
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders;
- organisatorische voorzieningen, bijv. risico-communicatie mbt de buisleiding, vluchtplan voor de bewoners;
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

Deze genoemde adviezen zijn op deze wijze bekend geworden bij de initiatiefnemer van het plan.

4.5.3 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig mits met de gegeven adviezen en aanbevelingen rekening wordt gehouden.

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. Ter plaatse mag op het Noorderdiep 50 km/uur worden gereden, deze weg heeft een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De nieuwe woningen bevindt zich daarmee binnen de geluidszone van het Noorderdiep (als ook de geluidzone van Zuiderdiep).

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 41 dB (ter plaatse van onderzoekslocatie 15.1).

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
Noorderdiep 489a	14.1	--	--	43	44
	14.2	40	41	--	--
Noorderdiep 514a	15.1	38	39	40	41
Noorderdiep 510	16.1	25	25	41	42
	16.2	41	42	nvt	nvt
Musselweg 5d	17.1	45	47	30	31
	17.2	46	47	30	30

Er wordt daarmee dus voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat er een ontheffing hogere grenswaarde niet nodig is. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor uitvoering van de nieuw te bouwen woning in het kader van voorliggend wijzigingsplan.

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuwe woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1). Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

In een traditionele gevelopbouw met metselwerk, een thermische isolatie van 4,7 m².K/W en kozijnen uitgevoerd met isolerende beglazing en dubbele kierdichting zijn deze binnenwaarden praktisch haalbaar. Een standaard ventilatieroosters heeft naast de gewenste ventilatiecapaciteit ook een geluidsisolerende werking, die voldoet aan de standaard Bouwbesluit voorschriften. Het woon- en leefklimaat van de bewoners zal in de nieuwe woning in het plangebied niet onevenredig worden aangetast.

Overige bronnen inrichtingen

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

4.7

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.

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 voornamelijk woonbestemmingen en is op circa 140 meter afstand van de nieuwe woning een agrarisch (Melkveehouderij Olink) gelegen. Hierna wordt nader ingegaan op het aspect milieuhinder.

Vanuit de woningen op de omgeving

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

Vanuit de omgeving naar de woningen

Het agrarische bedrijf heeft een functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' en heeft daarmee een richtafstand van 100 meter (voor het aspect geur) vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van het plangebied Noorderdiep 514a ruimschoots voldaan. Daarbij geldt ook voor dat bedrijf dat er andere woningen dichterbij het bedrijf zijn gelegen die vanuit het aspect 'hinder' eerder belemmerend zijn dan de nieuwe woning in het plangebied.

Naast deze VNG-Reeks dient het plan ook te worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer.

Vaste afstanden

Voor melkvee is geen geuremissiefactor vastgesteld en worden vaste afstanden aangehouden. Zonder een door de gemeente vastgesteld geurbeleid geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een afstand van 100 m. Deze afstand wordt gemeten vanaf het agrarisch bouwblok tot aan de buitenzijde van het geurgevoelig object.

De gemeente Borger-Odoorn heeft geen eigen geurverordening zodat de vaste afstanden gelden.

Op onderstaande weergave is een lijn getrokken vanaf het bouwvlak van het melkveebedrijf richting het perceel van de te bouwen woning. De afstand bedraagt (ruimschoots) meer dan 100 meter (al 125 meter tot grens nieuwe woonbestemming), zodat ook van vanuit de Wet geurhinder en veehouderij er geen belemmering is.



Milieuhinder als gevolg van het woningbouwplan is dan ook niet te verwachten. Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen belemmeringen voor het plan.

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 Parkeren en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Ontsluiting en parkeren

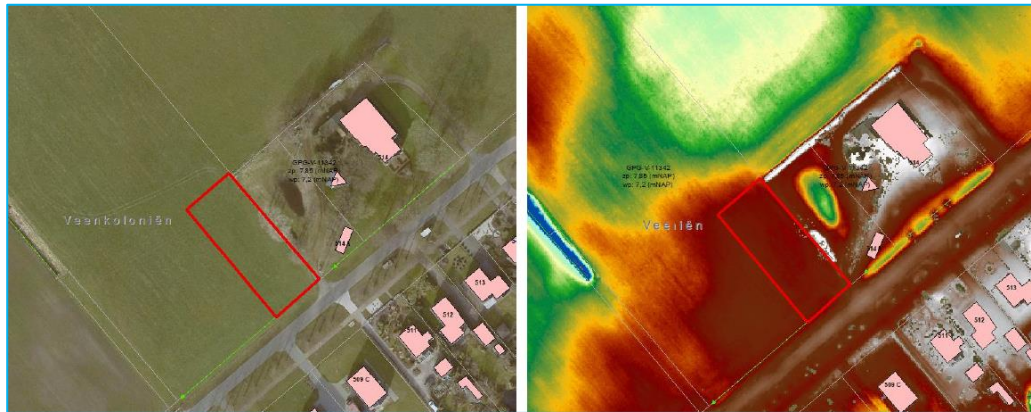
Op perceelniveau krijgt de nieuwe woonkavel een eigen ontsluiting op het Noorderdiep. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen.

4.10 Watertoets

Op 21 juli 2022 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 eerst een voorlopige uitgangspuntennotitie wordt ontvangen die gevolgd gaat worden door een definitieve uitgangspuntennotitie.

Op 1 augustus 2022 is vanuit het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op het ontvangen document en de doorwerking ervan in het bestemmingsplan.

Plan specifieke uitgangspunten



Het plangebied, naast Noorderdiep 514a te Valthermond, voldoet aan de drooglegging.

Aangegeven wordt een bestaande wadi die als hemelwateropvang is aangelegd voor het adres Noorderdiep 514. Echter ligt de wadi op een naast gelegen ander kadastraal perceel met een andere eigenaar. Daarmee kan in de toekomst deze wadi vervreemden van het doel deze nu heeft.

Voor het nieuwe perceel met een nieuw kadastraal nummer, dient voor de toename verhard oppervlak een compensatie plaats te vinden voor minimaal 15 m³ aan hemelwater opvang op hetzelfde kadastraal perceel. De bestaande wijk ligt daarvoor niet aangrenzend aan het plangebied en kan daarmee ook niet als overloop van vertraagde afvoer dienen.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot (wadi). Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.

Aanvullende belangen waterschap

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook water

gerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken. Adaptatie op lokale bodemdaling Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door zoutwinning en veenoxidatie kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem. Het plan ligt in een gebied waar sprake is van één of meer oorzaken van bodemdaling. Het waterschap adviseert om rekening te houden met het volgende bij het verder uitwerken van het plan.

Veenoxidatie

In het beheergebied van het waterschap worden aandachtsgebieden voor veenoxidatie onderscheiden, waar direct onder de bouwvoor of tot in het maaiveld nog dikkere veenlagen aanwezig zijn. Veen en moerige gronden, in contact met zuurstof, oxideren en daarmee tot bodemdaling leiden. Het plangebied kan nog restveen dan wel moerige gronden hebben in de directe ondergrond, waardoor er eveneens nog beperkte bodemdaling kan optreden.

Doorwerking richting plan

Over het aspect water wordt verder aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemengd rioolstelsel. De nieuwe woning wordt hier qua vuil water op aangesloten. Ten aanzien van hemelwater wenst de initiatiefnemer dan wel een wadi aan te leggen (dat had hij ook bij zijn bestaande woning aan het Noorderdiep 514 aangelegd), dan wel op een andere wijze zorg te dragen voor het compenseren van maximaal 15 m³ aan watercompensatie. In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De toetsing hiervan ligt bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

4.11

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

Daarbij voorziet het project in vervangende nieuwbouw van een woning op een perceel waar al een bestaande woning staat. De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.

Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Vanuit het gevoerde vooroverleg zijn er schriftelijke reacties binnengekomen van de provincie Drenthe, de Veiligheidsregio Drenthe en de GGD Drenthe. Vanuit de Gasunie en Astron is aangegeven dat deze partijen geen opmerkingen hebben over het plan.

Hierna wordt nader ingegaan op de ontvangen vooroverlegreacties van de provincie, de Veiligheidsregio en de GGD.

Provincie Drenthe

Vanuit de provincie is aangegeven dat een uitvoeriger beschrijving van de landschappelijke inpassing in het veenkoloniaal gebied wenselijk is. In hoofdstuk 2 van deze toelichting, in paragraaf 2.5 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en is tevens een erfinrichtingsplan opgesteld die door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de regels is gekoppeld.

Veiligheidsregio Drenthe

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe is het aspect externe veiligheid nader verantwoord en is ingegaan op een op te nemen paragraaf over de 'inrichting en ontwikkeling' van het plangebied. De vooroverlegreactie is integraal verwerkt in paragraaf 4.5 van deze toelichting van het bestemmingsplan.

GGD Drenthe

Per brief heeft de GGD Drenthe diverse goedbedoelde adviezen afgegeven om rekening mee te houden. De adviezen zijn voor kennisgeving aangenomen door de initiatiefnemer van het plan. Op voorhand zijn er geen onderdelen aanwezig in het GGD Advies die de totstandkoming van de woning in de weg staan.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken 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-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 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 afwijkmogelijkheid 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 Noorderdiep 514a
Projectnummer : RB 10.597
IMRO : NL.IMRO.08BP0016WP05-VG01
Versie : 01
Datum : Januari 2023

RooBeek Advies

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