

**Bestemmingsplan Valthermond,
Noorderdiep 74**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.592
26 januari 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

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 gewenste plan	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	13
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	15
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie 2022+	19
3.3.2 Structuurvisie Borger - Odoorn	19
3.3.3 Welstandsnota	20
3.4 Conclusie beleid	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Archeologie	22
4.2 Bodem	23
4.3 Cultuurhistorie	23
4.4 Ecologie	24
4.4.1 Gebiedsbescherming	24
4.4.2 Soortbescherming	26
4.5 Fysieke en externe veiligheid	26
4.5.2 Conclusie	28
4.6 Geluid	29
4.7 Milieu(hinder)	30
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Parkeren en vervoer	31
4.10 Watertoets	31
4.11 M.e.r.-beoordeling	32
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	37
7.1 Algemeen	37
7.2 Toelichting op de Toelichting	37
7.3 Toelichting op de planregels	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op het perceel Noorderdiep 74 in Valthermond. Initiatiefnemer wil op dit perceel als uitbreiding van de agrarische activiteiten die er reeds zijn op het perceel Zuiderdiep 153 te Valthermond hier een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw) uitvoeren. Het bestaande bedrijf aan het Zuiderdiep 153 wordt hierdoor gesplitst over 2 eigenaren.

De splitsing ziet er op toe dat op de bestaande locatie aan het Zuiderdiep 153 te Valthermond sprake blijft van een loonbedrijf en dat bij de bestaande schuur (aardappelbewaarlods) van het bedrijf aan het Noorderdiep 74 te Valthermond het akkerbouwbedrijf wordt voortgezet, waarbij ook een bedrijfswoning kan worden gebouwd.

De akkerbouw-tak van het bedrijf omvat circa 86 hectare aan landerijen waar uiteenlopende agrarische produkten worden verbouwd, zoals aardappels, granen, mais, gras en agrarisch natuurbeheer. Op dit moment wordt een groot deel van de geoogste aardappels bewaard in de bestaande aardappelbewaarlods aan het Noorderdiep 74. Er is dan ook voor deze locatie sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Vader en dochter wensen het gezamenlijke bedrijf voort te zetten. Momenteel woont de dochter met haar gezin (man en 4 kinderen) nog bij de ouders in de boerderij. De wens is echter om samen met de ouders het bedrijf voort te zetten maar wel een eigen plek te kunnen krijgen. Het idee is opgevat om dan aan het Noorderdiep 74 een bedrijfswoning te gaan bouwen voor de akkerbouwpoort van het bedrijf bij de reeds bestaande agrarische lods. Tussen deze lods en het Noorderdiep is er nog ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning.

Hierna volgt een weergave van de ligging van het perceel Noorderdiep 74 te Valthermond vanuit de lucht en vanaf 'streetview', waarbij de bestaande aardappelbewaarlods ook zichtbaar is.



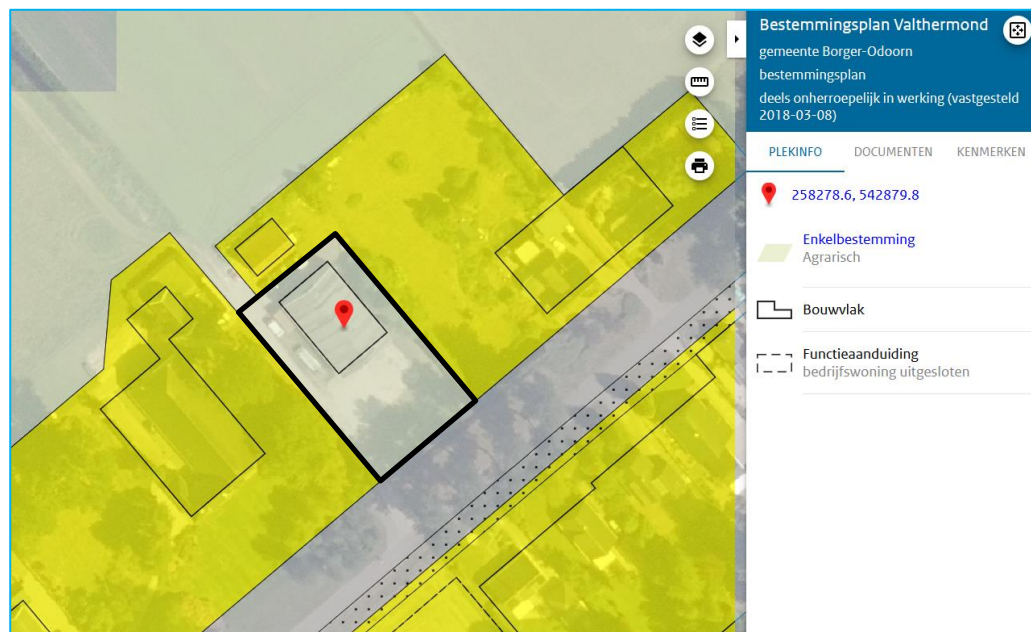
Initiatiefnemer wil met voorliggend bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning planologisch mogelijk maken. Het bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de bestaande agrarische bestemming door het bestaande bouwvlak groter te maken, waardoor op het perceel een bedrijfswoning kan worden gebouwd.

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 'Agrarisch' met een

gedeeltelijk bouwvlak en een aanduiding (op hetzelfde gebied als die van het bouwvlak van 'bedrijfswoning uitgesloten').



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 bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het bestemmingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om het bouwrecht voor maximaal één bedrijfswoning mogelijk te maken op een perceel grond gelegen aan het Noorderdiep 74 te Valthermond.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 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

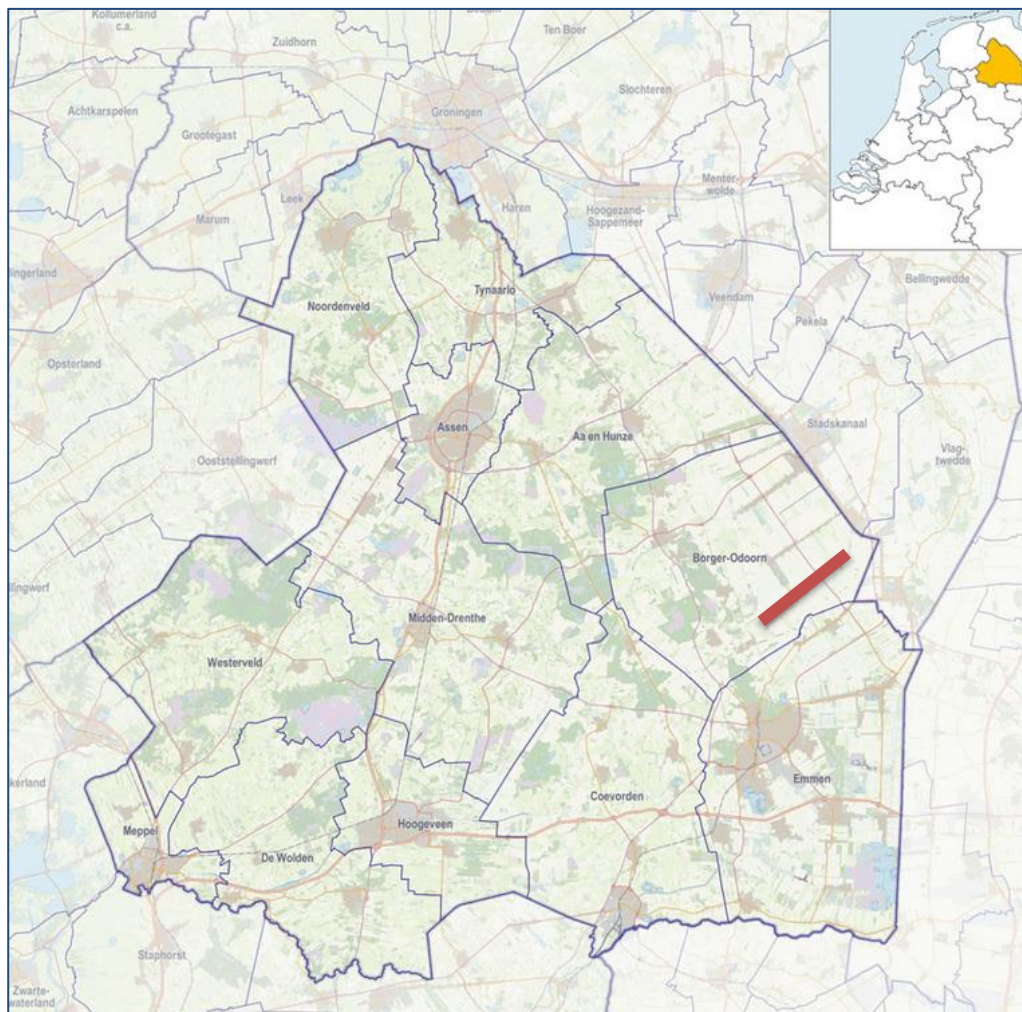
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Valthermond". In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt 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 bestemmingsplan 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 in het westelijke gedeelte van het dorp Valthermond. Het Zuiderdiep is daarbij de verkeersader die aanzienlijk drukker is dan die van het Noorderdiep. Op onderstaande figuur is indicatief gezien de ligging van het plangebied zichtbaar ten opzichte van het lintdorp Valthermond.



Het perceel zelf is kadastraal bekend gemeente Odoorn, sectie M met nummer 2900 en heeft een oppervlakte van 1850 m². Op het perceel is een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van circa 420 m². Deze wordt voornamelijk gebruikt voor de opslag van aardappelen van het bedrijf.

Ten westen, oosten en zuiden van het perceel zijn woningen gelegen. Naar de noordkant toe bevinden zich landerijen.

2.3

Het gewenste plan

Het plan voorziet in het vergroten van het agrarisch bouwvlak zodat er de mogelijkheid ontstaat voor de bouw van een bedrijfswoning bij het akkerbouwbedrijf. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Ten aanzien van de bouwregels zal er aansluiting worden gevonden bij de gangbare regels die gelden voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Verder zal rekening gehouden moeten gaan worden met de gemeentelijke welstandsnota.

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 wil een bestaand agrarisch bedrijf zich graag verder en duurzaam kunnen doorontwikkelen. De te bouwen bedrijfswoning voorziet in een duidelijke aanwezige behoefte omdat ouders en dochter met haar gezin nu nog samen in een boerderij wonen en er graag gestreefd wordt naar zelfstandigheid daarin. De te bouwen woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Hemelwater wordt afgevoerd naar een 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 bestemmingsplan gaat uit van het bouwen en gebruiken van één bedrijfswoning 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

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, er is sprake van de bouw van een bedrijfswoning behorend bij een levensvatbaar en gezond agrarisch bedrijf.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Voor dit plan is vanuit de Omgevingsverordening Drenthe het bepaalde vanuit artikel 2.17 sub 2 onder a van belang. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.17 Woningbouw

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
- a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;

In dit geval is er sprake van de bouw van een bedrijfswoning bij een actief agrarisch bedrijf en daarmee past het binnen genoemd artikel.

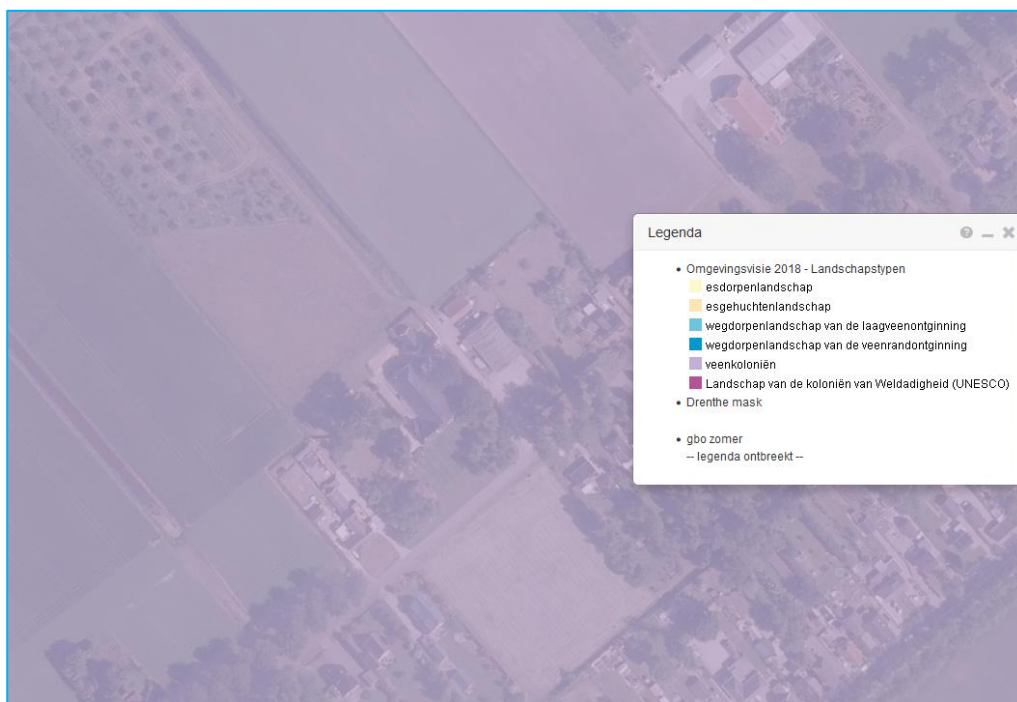
Het beoogde woningbouwplan is verder ook niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Borger-Odoorn, er is daarbij ook geen sprake van een reguliere woning maar van een bedrijfswoning bij een gezond agrarisch bedrijf.

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

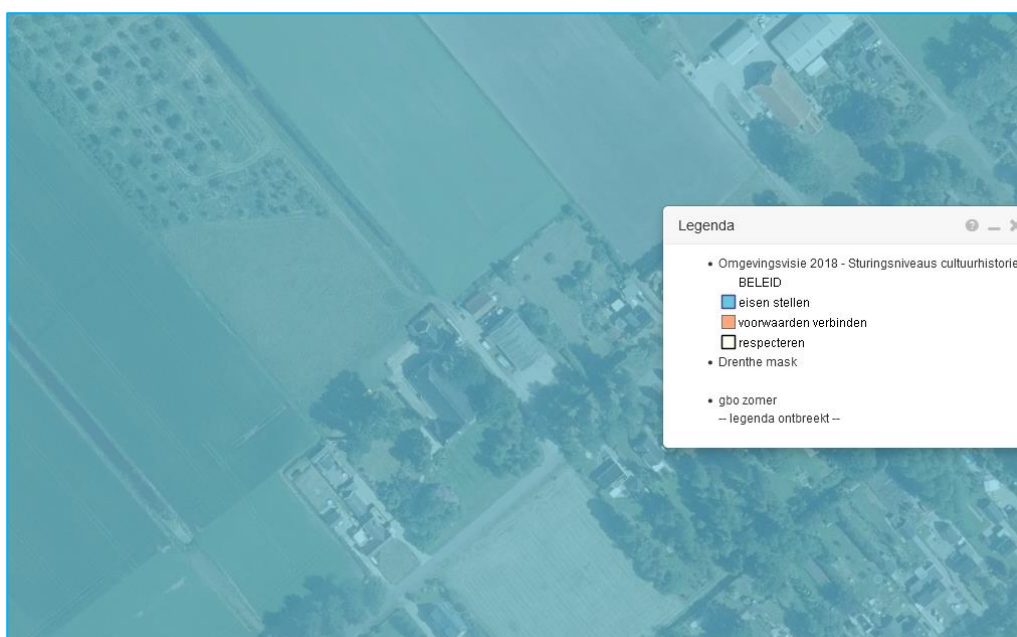
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Veenkoloniën'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



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 bedrijfswoning 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.

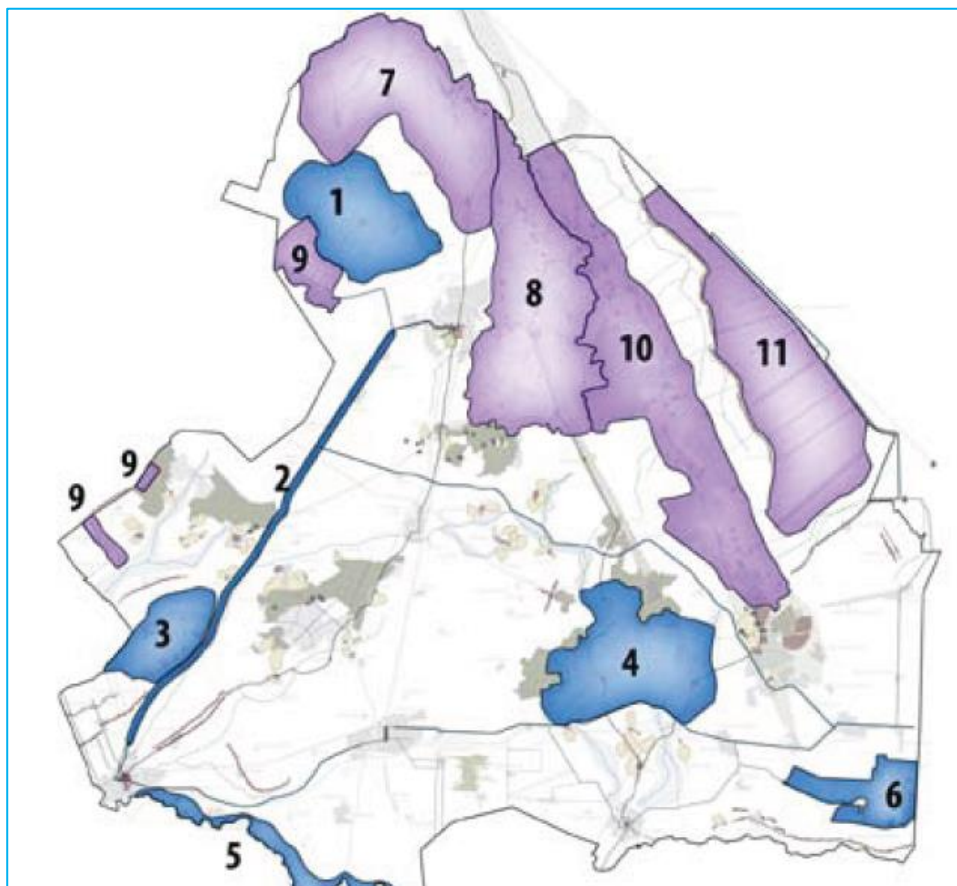
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht 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 bedrijfswoning bij een actief grondgebonden agrarisch bedrijf langs het Noorderdiep op een locatie waar wel al agrarische bebouwing aanwezig is maar nog geen bedrijfswoning. Er is aangetoond dat er voldoende areaal aan akkerbouwgronden aanwezig is om een bedrijfswoning te rechtvaardigen. 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 Woonvisie 2022*

De Woonvisie 2016+ is niet alleen verlopen, maar ook achterhaald. Krimp leek de onvermijdelijke realiteit in Borger-Odoorn. Het aantrekken van de landelijke markt en de coronapandemie zorgen voor een hernieuwde belangstelling voor het platteland.

Wonen in het veengebied is een keuze voor karakter. Langs de lange linten wisselen klassieke woonhuizen en grote boerderijen elkaar af, beiden met vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen. Zo recht als de wegen zijn, zo afwisselend is het landschap aan weerszijden. In 2e Exloërmond, Valthermond en vooral Nieuw-Buinen bieden verdikkingen in het lint ruimte aan woonwijken met meer reuring. Door investeringen in woningen en buitenruimte zijn deze wijken aan een opmars bezig. Toevoeging door nieuwbouw vindt op maat plaats, met respect voor de bestaande structuur. Langs de linten is ruimte voor nieuwe accenten tussen het bestaande, vooral bij bestaande voorzieningen. Ook de kruisingen met dwarslinten zijn aantrekkelijk. Nieuw-Buinen heeft potentie als grootste kern, op steenworp afstand van Stadskanaal. Ook 2e Exloërmond en Valthermond zijn al langer in beeld voor verdere (centrum)ontwikkeling.

In voorliggend geval gaat het om het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning binnen het bestaande lint van Valthermond nabij een reeds aanwezige voorziening in de vorm van een bestaande aardappelbewaarlods. De te bouwen woning zal met respect voor de bestaande omgeving gaan worden ingepast.

3.3.2 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

In dit geval heeft een eigen agrarische ondernemer uit Valthermond de wens om bij een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw van het bedrijf een bedrijfswoning te bouwen zodat de eigenaar van het bedrijf en zijn dochter die mede-eigenaar is ieders een eigen plek

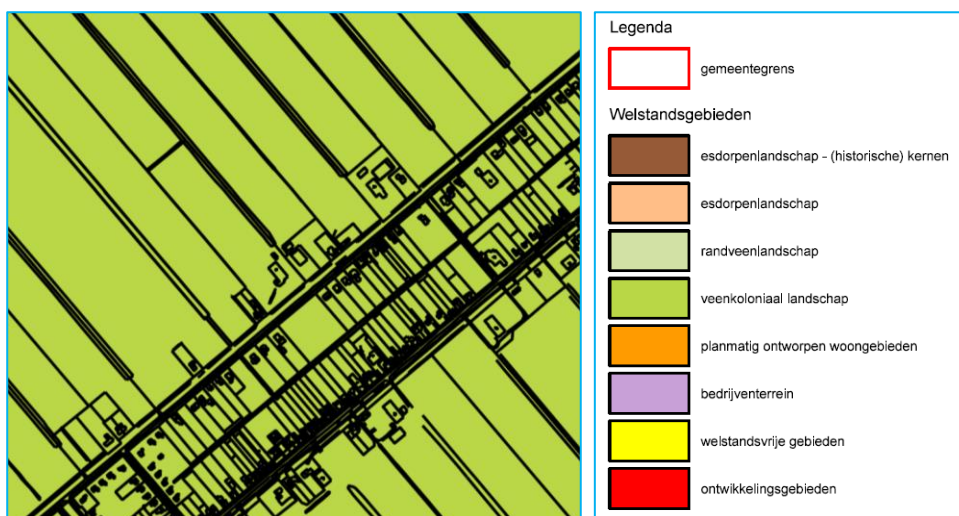
hebben voor het uitvoeren van het bedrijf. Het verzoek is niet strijdig met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.3

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 het plangebied van toepassing is.

Op basis van de geldende welstandsnota ligt het plangebied in gebied 'veenkoloniaal landschap'.



Bij het welstandsgebied 'veenkoloniaal landschap' behoren de hierna weergegeven welstandscriteria.

Welstandscriteria Ligging - Huidige voorgevellijn bepalend - Hoofdgebouwen op de weg oriënteren - Handhaven bestaande nokrichting Massa en vorm - Gebouwen zijn individueel herkenbaar - Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond - De kap van hoofdgebouw is beelddominant - Geen piramidedak Detailtering en gevelindeling - Sobere detailtering - Uitzondering van sobere detailtering: Aandacht voor rijke detailtering op de voorhuizen van boerderijen (die vaak in één bouwstijl zijn uitgevoerd) - Gevels hebben een verticale geleiding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten Kleur- en materiaalgebruik - Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)	- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal - Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte boerderijen handhaven Aanvullende criteria voor boerderijen - Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd - Gevelopbouw met verticale geleiding
--	--

3.4

Conclusie beleid

Het plan dat voorziet in het bouwen en gebruiken van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Noorderdiep 74 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 bestemmingsplan 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 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (bekend onder de gegevens (Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond Noorderdiep nr. 74 te Valthermond, RooBeek Advies, d.d. 12 april 2022, nr. 22-M10271) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, gevolgd door de beoordeling van het bodemonderzoek vanuit het bevoegd gezag (door de RUD beoordeeld en advies uitgebracht aan de gemeente).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat:

- er geen (historische) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de onderzoeklocatie;
- op het maaiveld geen relevante verontreinigingskenmerken zijn waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal ter plaatse van de boringen 3 t/m 6, G1, G2 en G3 puinresten zijn waargenomen;
- in de mengmonsters van de bovengrond en de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond;
- in het grondwatermonster t.p.v. peilbuis 1 een lichte verontreinigingen met barium is aangetoond;
- er geen verontreiniging met asbest is aangetoond op de onderzoekslocatie.

Vanuit de beoordeling door de RUD is als volgt gereageerd. De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde gebruiksfunctie Wonen. Er zijn geen gebruiksbepalingen van toepassing.

4.3 Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan 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 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.

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

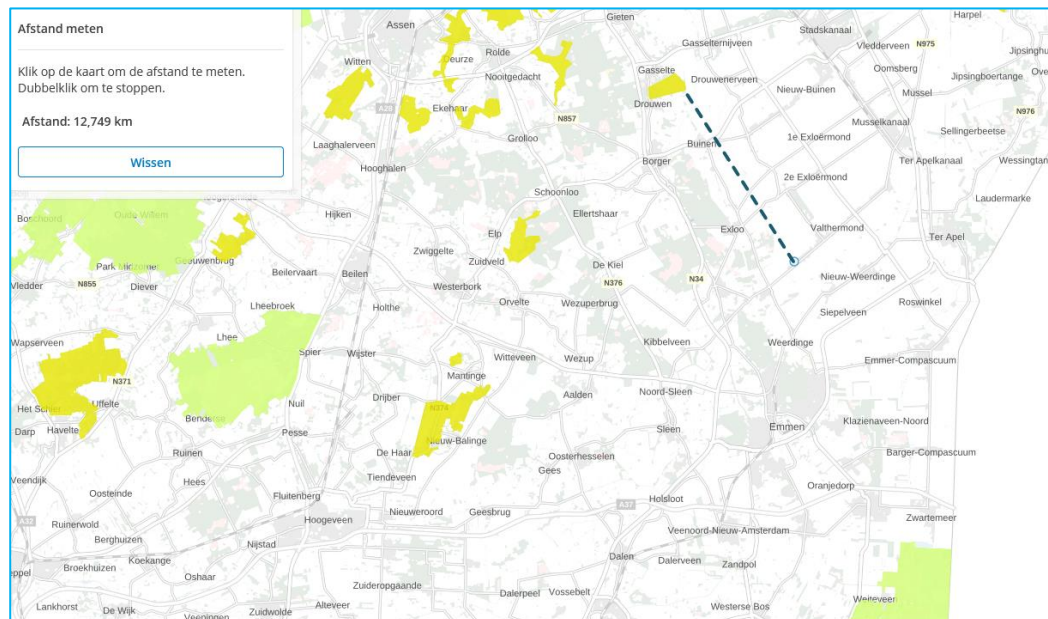
De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet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

4.4.1.1

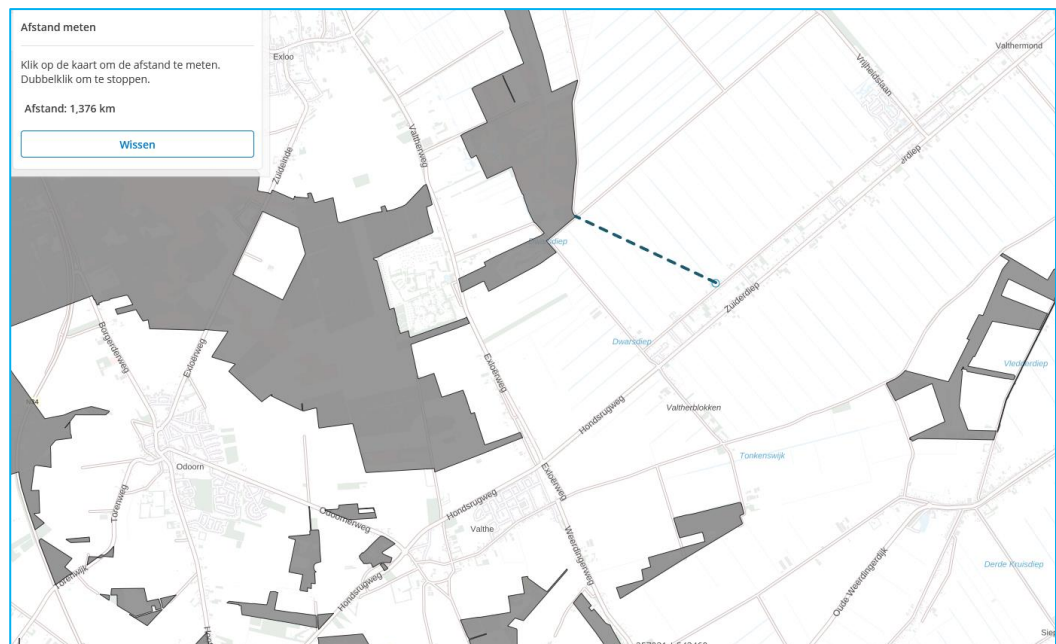
Natura 2000 gebieden



Een Natura 2000 gebied (Drouwenerzand) bevindt zich op circa 12,7 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 broedseizoen 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.

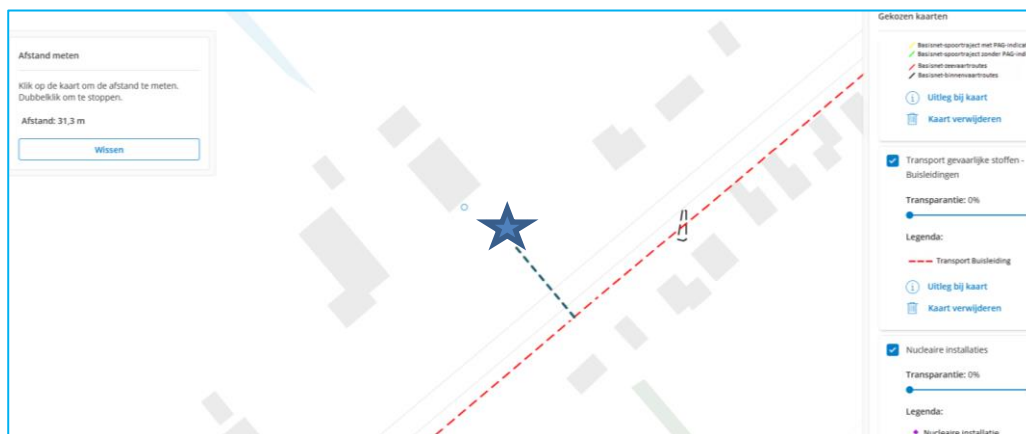
4.5

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 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*

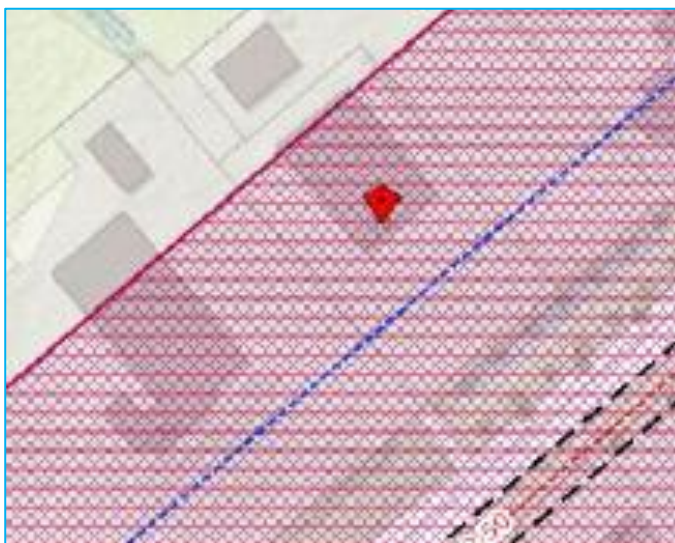
Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

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 30 meter van de beoogde voorgevel van de nieuwe woning bevindt zich een hogedrukgasleiding. Het betreft hier een hogedrukgasleiding van de Gasunie met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar, waarvan de 100% letaalgzone (40 meter) over de geprojecteerde bedrijfswoning valt. Omdat de woning binnen de 100% letaalgzone van de gasleiding ligt heeft dat invloed op de hoogte van het groepsrisico.



Een dergelijke leiding heeft een zogeheten 'Invloedsgebied' van ongeveer 70 meter afstand op basis van onderstaande bijbehorende tabel. De woning komt binnen dit invloedsgebied te liggen. De leiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter.

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

Bij de bouw van de nieuwe woning zal de beoogde voorgevelrooilijn op zagezegd circa 30 meter afstand van deze buisleiding komen te liggen. Deze afstand is voldoende om de belemmeringenstrook van 4 meter te overbruggen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het is een dunbevolkt gebied waarvan het huidige groepsrisico zeker onder de 10% v/d oriënterende waarde v/h groepsrisico ligt. Met de vestiging van 1 bedrijfswoning binnen de 100% letaalzone zal het groepsrisico niet noemenswaardig toenemen. Een risicoberekening (QRA met het rekenprogramma Carola) is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.1.4 Route gevaarlijke stoffen

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

4.5.1.5 Hoogspanningsleidingen

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

4.5.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, 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.

Op onderstaande geluidskaat van de Atlas van de Leefomgeving is het geluid afkomstig van wegverkeerslawaai zichtbaar gemaakt.



Er wordt gebouwd vanaf de blauwe lijn. Daar is de geluidsbelasting lager dan 45 dB en wordt er voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat er geen ontheffing hogere grenswaarde nodig is. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor uitvoering van de nieuw te bouwen woning in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

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 ventilatierooster 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

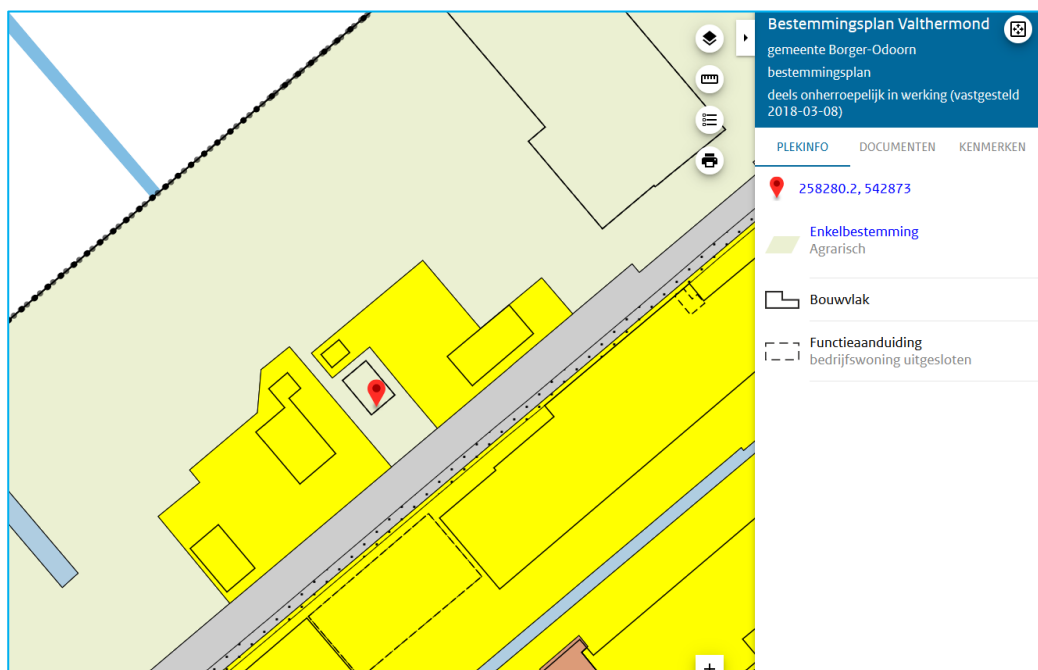
Milieu(hinder)

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 bestemmingsplan 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. De aanwezige agrarisch bestemming is van de initiatiefnemers zelf.

Vanuit de woningen op de omgeving

Van de bestaande woningen naar de nieuwe bedrijfswoning is er geen sprake van (wederzijdse) milieuhinder. Ook vanuit de bestaande woningen richting het agrarisch bedrijf is er geen sprake van een toename van hinder omdat het agrarisch bouwvlak er al ligt.

Vanuit het agrarisch bedrijf naar de omgeving

Het agrarische bedrijf is reeds aanwezig. Er was alleen nog geen bedrijfswoning aanwezig. Door de komst van de bedrijfswoning is er geen sprake van een toename aan agrarische activiteiten op het perceel en daarmee ook geen sprake van een eventuele toename van hinder richting de bestaande omringende woningen. Milieuhinder als gevolg van de bouw van een bedrijfswoning 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, met de bouw van één bedrijfswoning, 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 maakt de bedrijfswoning gebruik van de bestaande ontsluiting op het Noorderdiep. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen voor de auto's behorende bij de bedrijfswoning.

4.10 Watertoets

Op 9 mei 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 'korte procedure'. Dit houdt in dat via de digitale watertoets een standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met

voor het plan relevante adviezen. Zodra deze wordt ontvangen zal deze worden ingevoegd en met de aanbevelingen zal rekening worden gehouden.

Verder kan over het aspect water worden 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 vrijkomend hemelwater af te willen voeren naar een 'wijk' aan de achterkant van het perceel dan wel naar de erfsloot langs het Noorderdiep.

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 bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst 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.

Burgerparticipatie

Door de initiatiefnemers zijn de direct omwonenden van het plangebied allemaal geïnformeerd over de plannen om te komen tot de bouw van de gewenste bedrijfswoning. Op voorhand hebben omwonenden aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben de brandweer, de GGD, de provincie Drenthe en de RUD gereageerd. De verschillende overlegreacties zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de ingediende vooroverlegreacties en daar waar relevant ingegaan op de wijze van doorwerking richting het ontwerpbestemmingsplan.

Brandweer

Vanuit de brandweer zijn per brief van 20 april 2022 de volgende adviezen gegeven:

1. Correctie afstanden buisleiding

In het bestemmingsplan Valthermond, Noorderdiep 74 wordt er in hoofdstuk 4.5.1.3 een overzicht gegeven van welke afstanden horen bij welke druk. Hier wordt er gesteld dat het gaat om een buisleiding van 5 inch. Echter gaat het over N-522-50 wat een 6 inch leiding is. Hierdoor verandert de afstand van het invloedsgebied van 57,5 meter naar 70 meter. Dit zorgt verder niet voor belemmeringen maar is wel belangrijk voor risicocommunicatie.

In het ontwerpbestemmingsplan is het plan op de voorgestelde wijziging aangepast.

2. Locatie bedrijfswoning

In de toelichting wordt er vermeld dat de bedrijfswoning voor de aardappelbewaarloods gebouwd zal worden en de voorgevel 30 meter verwijderd zal zijn van het hart van N-522-50. Hierdoor zal de woning zich voor een groot deel in de 100% lethaal zone bevinden. Het advies is om meer ruimte te creëren tussen de woning en de buisleiding door te kiezen voor een alternatieve locatie zoals te zien is op afbeelding 1.

Dit advies is voor kennisgeving aangenomen, maar de woning zal op de genoemde plek worden gebouwd.

3. Niet verblijfruimtes aan de zijde van de buisleiding

In het geval dat een alternatieve locatie niet haalbaar is, is het advies om de niet verblijfruimtes aan de zijde van de buisleiding te positioneren. Hierdoor wordt er meer afstand en een extra barrière gecreëerd tussen de risicobron.

Dit advies is ter kennisname aangenomen.

4. Risicocommunicatie

Het zal belangrijk zijn dat bewoners kennis hebben dat de leiding in de buurt ligt van de woning en wat voor effect deze kan hebben. Hiernaast zal het belangrijk zijn dat de bewoners weten hoe ze moeten handelen en waar deze naartoe moeten vluchten als er een incident plaatstvindt.

De toekomstige bewoners zijn hiermee op de hoogte gebracht.

GGD

De GGD heeft per brief van 29 maart 2022 gereageerd. Vanuit de GGD zijn de volgende conclusies getrokken:

- Voor de bouw van deze bedrijfswoning zien we geen gezondheidkundige bezwaren;
- Heb oog voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de mogelijke gezondheidseffecten hiervan;
- Zorg bij de bouw van de woning voor een gezond binnenmilieu.

In de brief heeft de GGD haar conclusies nader gemotiveerd. Deze nadere motivatie is qua inhoud gedeeld met de initiatiefnemers van het plan en daar waar mogelijk zullen ze met de aanbevelingen rekenschap houden.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft per brief van 21 april 2022 gereageerd. Vanuit de provincie is aangegeven dat voor het plan de kernkwaliteiten Cultuurhistorie en Landschap van provinciaal belang zijn. Over deze kernkwaliteiten hebben ze het volgende aangegeven per kernkwaliteit:

Cultuurhistorie

Er ligt een gedegen inbedding van het provinciaal belang cultuurhistorisch in het voorontwerp. In het geval dat de benoemde kwaliteiten van het gebied 'De Monden' als drager van de verdere inpassing en ontwerp gebruikt zullen worden komt dit de cultuurhistorische kwaliteit van dit gebied ten goede.

Landschap

Aan deze zijde van de weg is de locatie waar de bebouwing doorgaans vanuit de historie op grotere kavels staan. De bebouwing heeft in het algemeen een statige uitstraling die voortkomt uit de veenontginning. Op deze locatie is dat echter niet meer als zodanig leesbaar. De schuur die op het perceel staat draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van een bedrijfswoning kan ervoor zorgen dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Het zijn daarmee aanbevelingen/adviezen waarmee bij de verdere uitwerking van de bouwplannen rekening gehouden zou kunnen worden om de kwaliteiten nog verder te versterken.

RUD

De RUD heeft op 31 augustus 2022 gereageerd. De RUD heeft aangegeven dat mogelijk voor het aspect geluid nog een nadere reactie zal volgen.

Vanuit de RUD is aangegeven dat ingestemd kan worden met de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Vanuit de RUD is aangegeven dat het aspect Externe veiligheid geen knelpunt vormt voor het bestemmingsplan.

Vanuit de RUD is aangegeven dat vanuit de milieubeoordeling (de omgekeerde werking) er geen belemmeringen zijn aangaande omringende (agrarische) bedrijven omdat die op te grote afstand liggen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting 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 bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

De bestemming Agrarisch betreft in dit bestemmingsplan een grondgebonden bedrijf, aangeduid als 'akkerbouw'. Alle agrarische bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

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 bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of

gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

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

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 hetbestemmingsplan.

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 bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Valthermond bedrijfswoning Noorderdiep 74
Projectnummer : RB 10.597
IMRO : NL.IMRO.1681.08BP0017-VG01
Versie : 01
Datum : 26 januari 2023

RooBeek Advies

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