

Bestemmingsplan 'Revitalisering Baggelveld 9 & Woonkavel Schapenweg'

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Aanleiding.....	5
1.3	Locaties	5
1.4	Planologisch kader.....	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Omschrijving ruimtelijke ontwikkeling	9
2.1	Huidige invulling planlocaties	9
2.2	Bouwplan	11
2.3	Landschappelijk inpassing	12
Hoofdstuk 3	Beleid.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2	Ladder Duurzame Verstedelijking.....	14
3.2	Beleid provincie Drenthe	14
3.2.1	Omgevingsvisie	14
3.2.2	Omgevingsverordening.....	15
3.3	Intergemeentelijk Structuurplan	16
3.4	Beleid gemeente Noordenveld	16
3.4.1	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	16
3.4.2	Landschapsbeleidsplan Noordenveld	16
3.4.3	Ruimtelijk Kader Terheijl.....	17
3.4.4	Welstandsnota ‘Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota’	19
3.4.5	Gemeentelijk rioleringsplan.....	19
3.4.6	Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan.....	20
3.4.7	De Noordenveldse Kwaliteitsgids	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten.....	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bodem	21
4.3	Archeologie & cultuurhistorie	22
4.5	Ecologie	24
4.5.1	Gebiedsbescherming	24
4.5.2	Soortenbescherming	25

4.6	Geluid	26
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Milieuzonering.....	27
4.9	Kabels en leidingen.....	27
4.10	Verkeer en parkeren.....	27
4.11	Water.....	27
4.12	Externe veiligheid	28
4.13	Geitenhouderijen	29
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....		30
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.1.1	Overleg en inspraak	30
5.1.2	Ontwerp & vaststelling	30
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting		31
6.1	Algemeen	31
6.2	Toelichting op de bestemmingen	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te geven voor twee woonpercelen. Eén perceel ligt aan de Schapenweg te Nietap. Dit perceel is onbebouwd en in gebruik als weiland met een paardenbak. Het tweede perceel betreft een bestaande keuterij aan de Baggelveld 9. De toelichting van dit bestemmingsplan biedt uitleg waarom het gewenste initiatief inpasbaar is op deze locaties.

1.2 Aanleiding

Het perceel aan de Baggelveld 9 is een bestaande woonlocatie op het landgoed Terheijl. Op dit moment bevinden het hoofdgebouw, de keuterij, en de bijbehorende (voormalige) agrarische schuren zich in zeer slechte staat. De gebouwen zijn onbewoond. Het is de wens van de eigenaar om het perceel te revitaliseren. Daarnaast heeft de eigenaar een perceel in eigendom aan de Schapenweg. Hier is het de wens om een gebiedseigen woning met bijgebouw te ontwikkelen. Voor beide percelen wordt bij herontwikkeling een goede landschappelijke aansluiting gezocht met het landgoed 'Terheijl'.

Op 14 april 2020 heeft het college een principeakkoord gegeven op dit voornemen. Dit bestemmingsplan is de nadere uitwerking van het voornemen en besluit.

1.3 Locaties

Beide percelen bevinden zich in relatieve nabijheid ten noordwesten van het dorp Roden, ten zuiden van het dorp Leek en ten oosten van de wijk Oostindie.



Figuur 1: beide locaties in het landgoed Terheijl (rood gearceerd) met de omliggende dorpen



Figuur 2: Baggelveld 9 met omliggende gronden

Het perceel aan de Schapenweg is gelegen in het westelijk deel van het landgoed Terheijl en is kadastraal geregistreerd onder gemeente Roden, sectie P, nr. 22



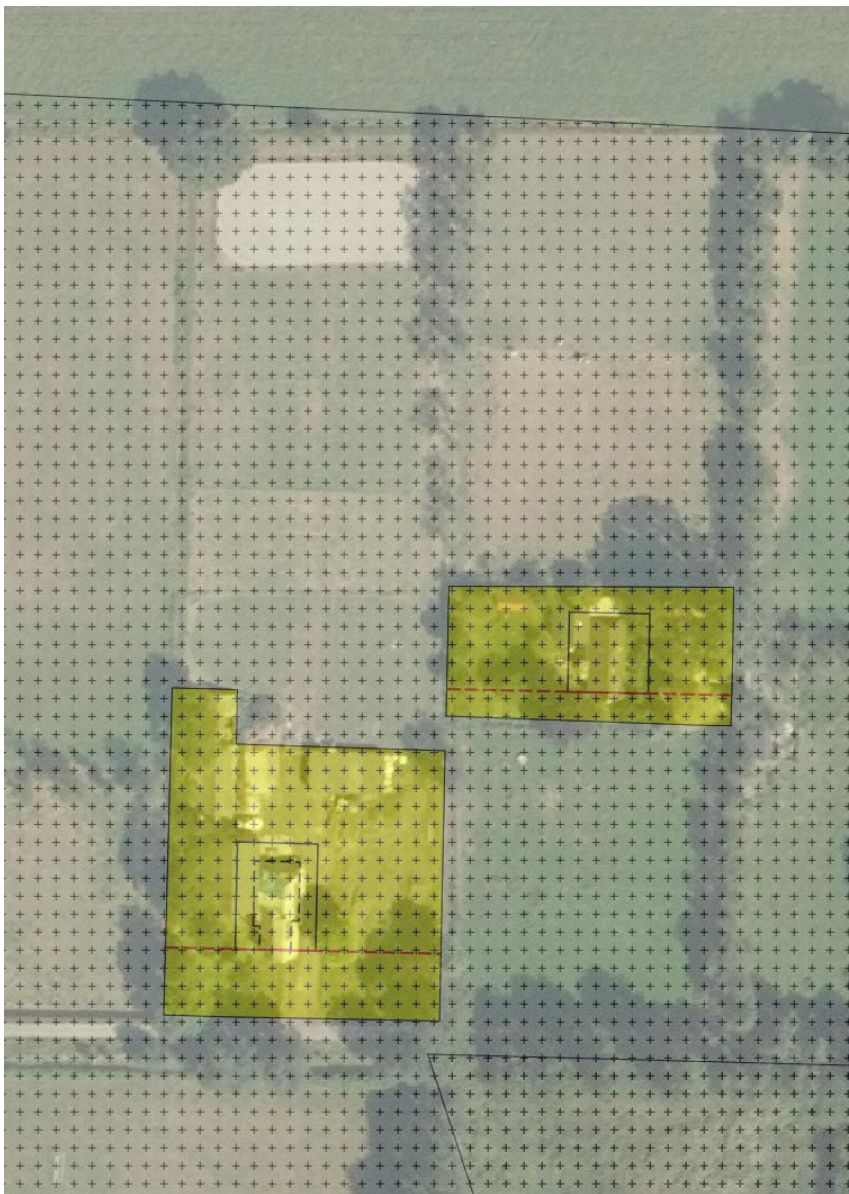
Figuur 3: Perceel Schapenweg met omliggende gronden.

1.4 Planologisch kader

Beide locaties vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' (vastgesteld: 17 april 2013).

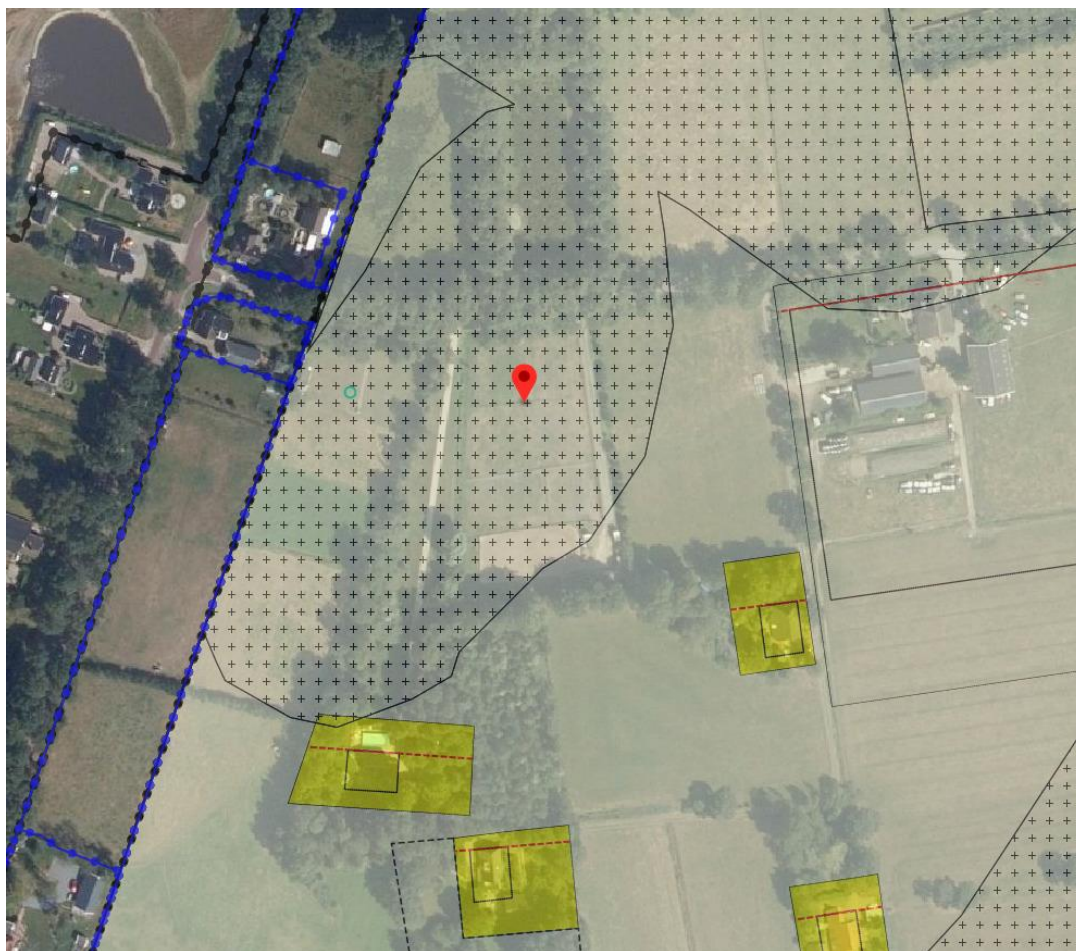
De woning met schuren aan de Baggelveld 9 heeft de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast, hobbymatig agrarische gebruik en hobbymatig houden van dieren. De rest van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en cultuurgrond.

Ook heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden.



Figuur 4: locatie Baggelveld 9 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'

Aan het planperceel aan de Schapenweg is de bestemming 'Agrarisch' toegekend en (nagenoeg geheel) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Inhoudelijk zijn deze bestemmingen overeenkomstig met de locatie aan de Baggelveld 9.



Figuur 5: locatie perceel Schapenweg in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid centraal. Dit hoofdstuk doet verslag van de inspraak- en overlegreacties en een verslag van de zienswijzen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische vertaling van het plan. Aan de toelichting zijn vijf bijlagen toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Omschrijving ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Huidige invulling planlocaties

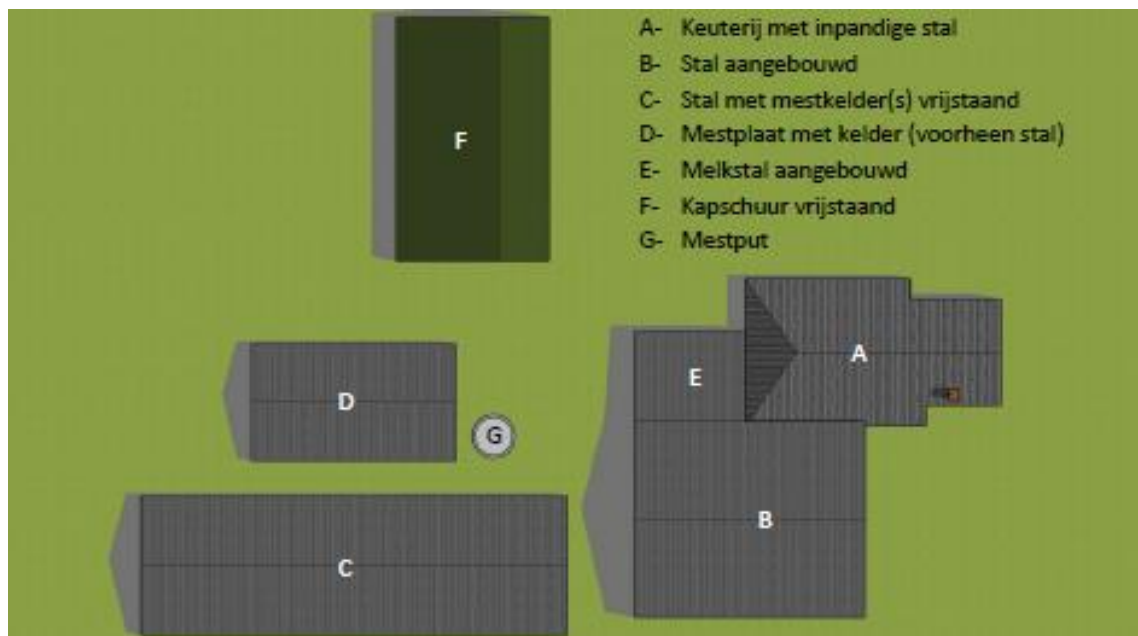
Baggerveld 9



Figuur 6: Baggerveld 9 met omliggende gronden in eigendom van aanvrager

Op deze locatie staat momenteel als hoofdgebouw een keuterij met inpandige stal, genaamd 'de Morgenster'. Daarnaast staan er twee aangebouwde stallen, een vrijstaande stal (met mestkelder), een mestplaat met kelder en een vrijstaande machine- en werktuigenberging (kapschuur). De gebouwen bevinden zich in zeer slechte of vervallen staat.

De overige gronden van de eigenaar zijn ingericht als weidegebied en gedeeltelijk omringd met houtwallen. In de noordwestelijke hoek ligt op dit moment een paardenbak.



Figuur 7: huidige bebouwing op het perceel



Figuur 8: huidige bebouwing is in slechte of vervallen staat.

Schapenweg

Het perceel aan de Schapenweg is momenteel een weiland. De ontsluiting van het perceel is aan de linkerzijde van het perceel. Momenteel loopt er op de linkerzijde van het perceel een onverhard pad naar de paardenbak en zijn er enkele tijdelijke paardenstallen aan de achterzijde. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor het grazen van de paarden. Aan de noordzijde (langs de weg) en de zuidzijde van het perceel staat een bomenrij.



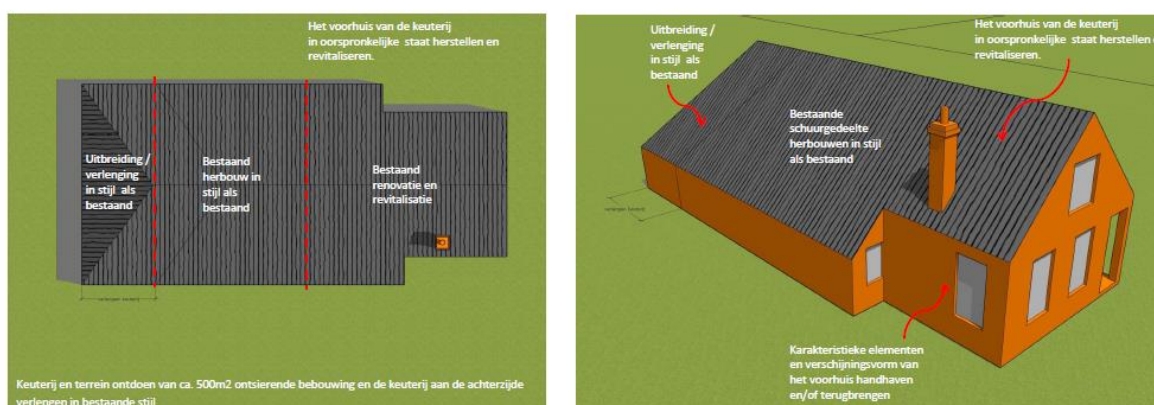
Figuur 9: huidige weideperceel aan de Schapenweg

2.2 Bouwplan

Baggelveld 9

Ter compensatie voor, en het versterken van het landgoed Terheijl is het de bedoeling om de locatie Baggelveld 9 te 'revitaliseren' (dit in combinatie met een woonkavel op een perceel gelegen aan de Schapenweg). Het voorhuis zal tot ca. 2 á 3 meter achter de krimp behouden blijven en zal worden gerestaureerd en in oude staat worden hersteld, het deel daarachter (de schuur) wordt geheel vernieuwd. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen waar de exacte 'knip' moet komen. Het schuurdeel zal geheel worden herbouwd en iets worden verlengd, onder het vernieuwde schuurdeel zal een souterrain worden gemaakt geschikt voor bewoning.

Aan de buitenzijde zal de hoofdvorm van de bestaande keuterij zichtbaar blijven met een aantal ingrepen c.q. daglichtvoorzieningen t.b.v. het bewoonbaar maken van met name het schuurgedeelte. Ook is er de mogelijkheid tot het ondergronds bouwen. Uitgangspunt is dat de hoofdvorm van de keuterij en verschijningsvorm gehandhaafd blijft waarbij de naam 'Morgenster' terugkomt op de gevel.



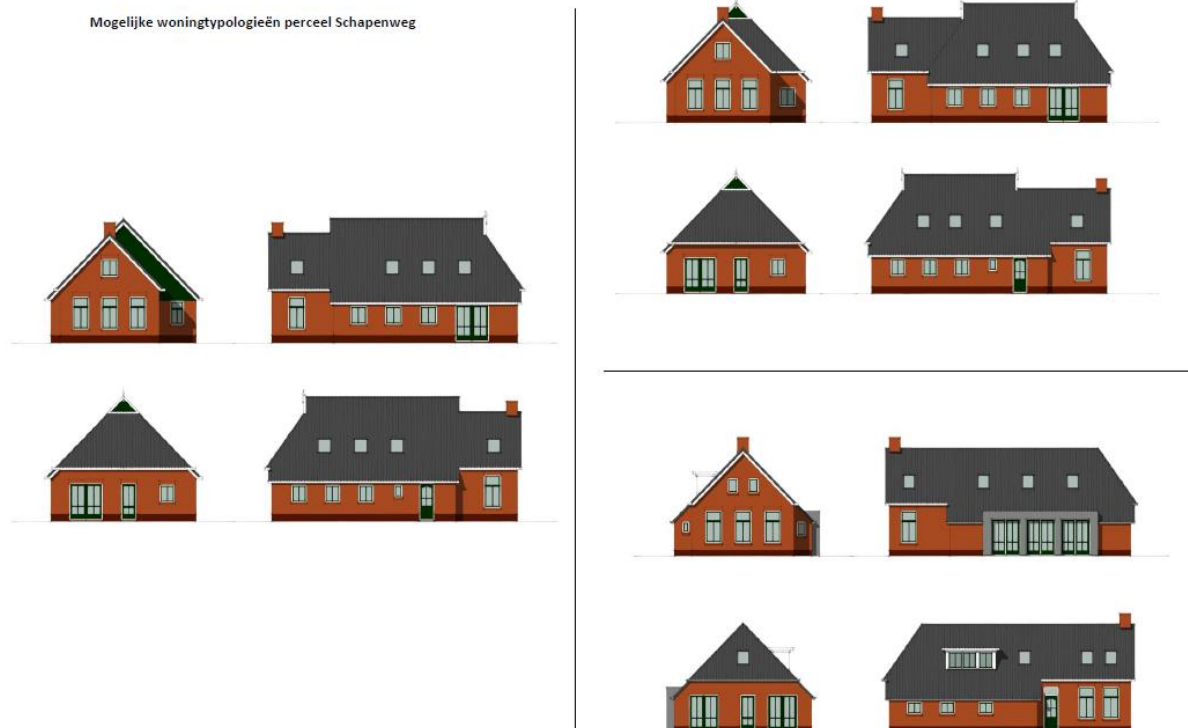
Figuur 10: impressie hoofdgebouw Baggelveld 9

Daarnaast staan er op het erf nog 5 andere gebouwen en bouwwerken op het terrein, zoals schuren, stallen, mestplaat en mestkelder. De gebouwen en bouwwerken op het erf krijgen hun oorspronkelijke agrarische gebruik niet meer terug en zijn daarmee overbodig. Daarbij komt dat de gebouwen en bouwwerken in zeer slechte staat zijn en ontsierend zijn voor het erf en het straatbeeld. Alle bestaande stallen en andere bijgebouwen (ca. 500 m²) worden derhalve gesloopt. Een nieuwe schuur van maximaal 100m² kan worden teruggebouwd.

Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de vervallen bouwwerken en zal dit deel van het Landgoed Terheijl worden 'gerevitaliseerd'.

Schapenweg

De Schapenweg is te karakteriseren als een rustige verbindingsweg gelegen op het landgoed Terheijl. De weg kent een lintbebouwing met woningen met hier en daar kleinschalig agrarisch karakter en een agrarisch bedrijf. De bedoeling is daarom de bedoeling om op het perceel aan de Schapenweg een 'gebiedseigen' woning te bouwen (inclusief bijgebouw), die passend is in het straatbeeld en landgoed. De aanwezige tijdelijke paardenstallen zullen worden verwijderd.



Figuur 11: mogelijke woningtypologieën perceel Schapenweg

2.3 Landschappelijk inpassing

Voor beide locaties is een landschapsplan ontwikkeld, zodat de beide woningen met bijgebouwen in goede orde kunnen worden ingepast. In deze plannen wordt gebruik gemaakt van lokale planten en bomen. Ook wordt rekening gehouden met het open landschap, waarbij op meerdere plaatsen openingen worden gehouden in de beplanting, zodat er verschillende zichtlijnen naar het omliggende landschap zijn. Tevens wordt er een 'ommetje' gecreëerd direct ten westen van het perceel aan de



13

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijsbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op Rijsniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van Maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijsdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Er wordt voorzien in de herbouw van 1 woning en de toevoeging van 1 woning. Volgens jurisprudentie (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) is bepaald dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In deze ontwikkeling wordt dit aantal niet gehaald. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder van duurzame verstedelijking niet toegepast te worden.

3.2 Beleid provincie Drenthe

Op 3 oktober 2018 zijn door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe en beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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.

Paragraaf 5.3 van de Omgevingsvisie gaat in het onderdeel 'Wonen'. Hieruit blijkt dat de provincie Drenthe voorziet dat 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 provincie werkt samen met gemeenten aan een Drentse woningmarktstrategie om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm.

Dit plan voorziet in de bouw van een woning en in de revitalisering van een andere woning aan de noordzijde van de provincie tussen de driehoek van Groningen-Leek-Assen. Het ligt hiermee in lijn met deze richtlijnen van de provincie Drenthe

3.2.2 Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is een instrument om het omgevingsbeleid uit te kunnen voeren. Het omgevingsbeleid omvat vele aspecten, onder andere ruimtelijke ontwikkeling, duurzame energie, bodemsanering, bescherming van het grondwater en verkeer en vervoer.

In de POV zijn met betrekking tot deze onderwerpen regels gesteld. Soms hebben deze regels betrekking op gemeenten of waterschappen, maar soms zijn deze regels ook rechtstreeks van toepassing op het handelen van burgers.

De regels voor woningbouw worden gesteld in artikel 2.17. Een ruimtelijk plan kan voorzien in de bouw van een enkele woning buiten het bestaand stedelijk gebied, indien:

1. De bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
De bebouwing aan de Baggelveld 9 is reeds bestaande bebouwing, die geplaatst is in een bestaand bebouwingslint. De nieuwe woning aan de Schapenweg wordt geplaatst in het lint tussen een agrarisch bedrijf en bestaande woning, waarbij het perceel direct gelegen is aan de weg.
2. Er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
*Op het erf van de Baggelveld 9 wordt de bestaande keuterij (woning met schuur) gedeeltelijk gesloopt en in de oude stijl weer opgebouwd. Hierdoor blijft het karakteristieke pand behouden. De bijbehorende vervallen en ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hiervoor komt geen nieuwe bedrijfsgebouwen voor terug. Daarnaast is er landschappelijk inpassingsplan ontwikkeld voor deze locatie. Hierdoor wordt dit deel van het Landgoed Terheijl gerevitaliseerd.
Ook de nieuwe woning aan de Schapenweg wordt 'gebiedseigen' waarbij aansluiting wordt gezocht bij de stijl van de omliggende keuterijen. Ook is er een landschappelijk inpassingsplan voor het perceel aan de Schapenweg ontwikkeld. Tevens wordt er aan de westzijde van dit perceel een 'ommetje' aangelegd door de weilanden. Dit ommetje bestaat uit een gemaaid pad dat landschappelijk wordt ingepast en wat openbaar toegankelijk is voor voetgangers. Het zal onderdeel zijn van de wandelroutes in het landgoed Terheijl en wordt de verbinding met de woonwijk 'De Hoven' versterkt. Dit ommetje zorgt ervoor dat de wandelaars niet via de Oostindië hoeven te lopen, wat ook een verbetering van de verkeersveiligheid betekent.*

3. Er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
Voor beide percelen is een landschapsplan ontwikkeld, die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan (bijlagen 1 en 2 van de regels). Voor de landschappelijke inpassing worden streekeigen planten/bomen gebruikt en zijn er verschillende zichtlijnen naar het omliggende landschap.
4. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
De provincie heeft reeds in hun omgevingsvisie beschreven dat de prognoses aangeven dat het noorden van de provincie Drenthe profiteert van de groei van Groningen en dat daarmee behoefte is aan woningen in die omgeving. Dit standpunt is overeenkomstig met de Woonvisie van de gemeente Noordenveld.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening en is daarmee niet in strijd. Tevens is dit plan in vooroverleg besproken met de provincie

3.3 Intergemeentelijk Structuurplan

Op 21 oktober 2009 hebben de gemeenteraden van Noordenveld en Leek het Intergemeentelijke Structuurplan (IGS) vastgesteld. Deze is nog wel geldend, maar wordt niet meer aangemerkt als actueel beleid. Vanuit deze IGS geldt nog wel het volgende. Voor Noordenveld is er ruimte voor 75 woningen. Hiermee zijn de bouwmogelijkheden in het Ruimtelijk Kader Terheijl ruimschoots afgedekt. Voorgenomen ontwikkeling gaat netto om 1 extra woning. De huidige vervallen agrarische bedrijf heeft al een woonfunctie. Het toevoegen van 1 woning aan de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van het IGS.

3.4 Beleid gemeente Noordenveld

3.4.1 Omgevingsvisie Noordenveld 2030

In dit beeldende document is voor de gehele gemeente te zien hoe er wordt gedacht over wat hun gemeente in het jaar 2030 uniek maakt op het sociale en fysieke domein. Deze visie is de basis van de kernwaarden leefbaar, groen, ondernemend, duurzaam en transparant. Bij het ontwikkelen van de omgevingsvisie was 'Samen Doen' het uitgangspunt. Hierbij wil de gemeente Noordenveld een levendige, vitale samenleving, waarbij een goede balans is tussen de bevolkingsopbouw en het voorzieningenniveau.

3.4.2 Landschapsbeleidsplan Noordenveld

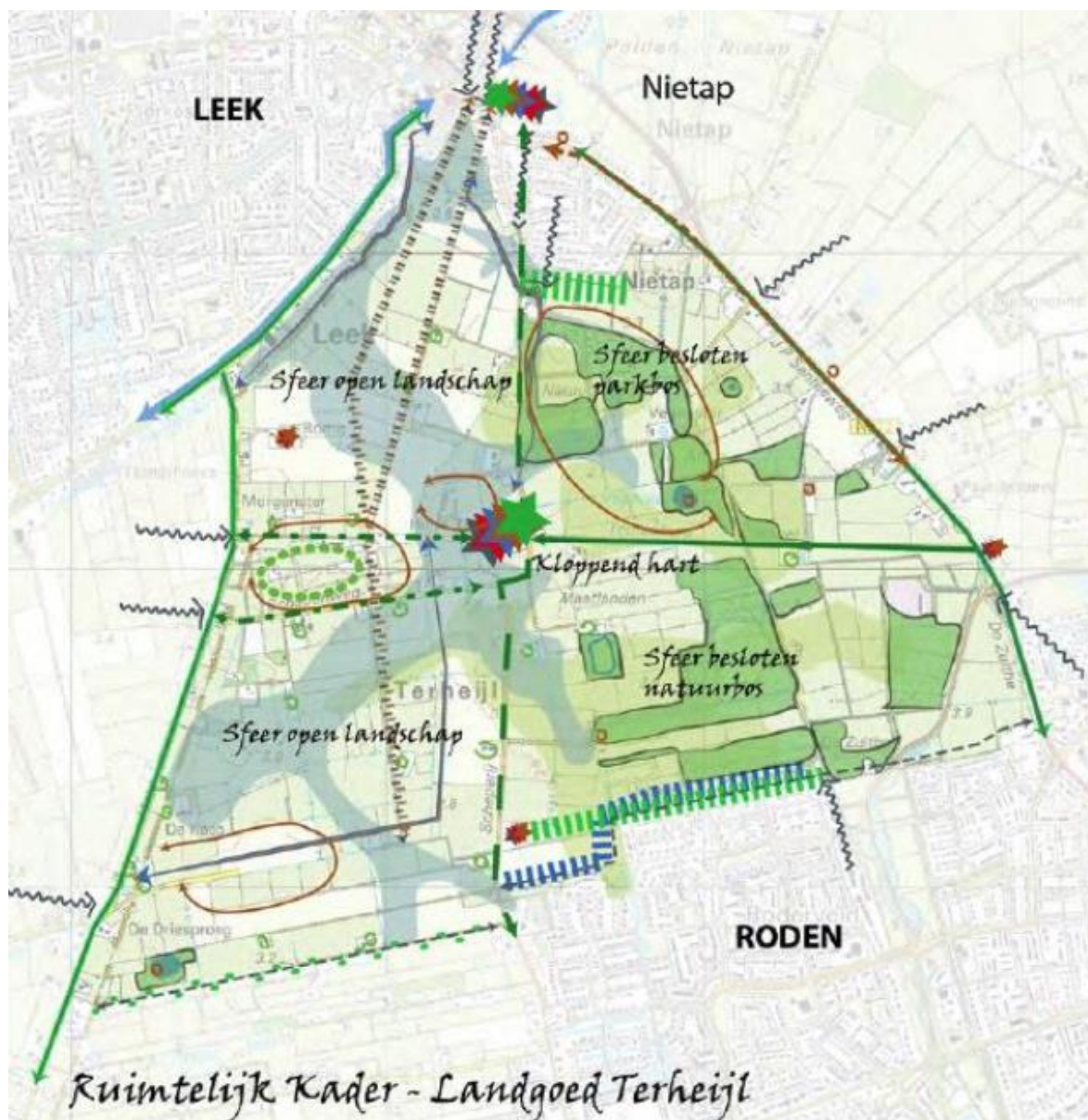
Het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is in augustus 2003 vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld betreft een visie waarin ruimte geboden wordt voor nieuwe processen, waarbij de bestaande waarden versterkt en behouden dienen te blijven. Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is het behouden en herstellen van landschappelijke kwaliteiten en het versterken van identiteit en eigenheid van het buitengebied van de gemeente Noordenveld. Het landschap van Noordenveld is ontstaan door een eeuwenlang agrarisch gebruik. Dit is in het buitengebied op veel plekken nog goed terug te zien in de verschillende ontginningstypen. Daarnaast zijn er in de gemeente veel cultuurhistorische, aardkundige en

archeologische waardevolle plekken en elementen te vinden, die zorgen voor de 'leesbaarheid' van het landschap.

3.4.3 Ruimtelijk Kader Terheijl

Het plangebied is gelegen in de rand van Landgoed Terheijl; een bijzonder gebied met een rijke geschiedenis. Om deze bijzondere waarden te behouden en te versterken zet het Ruimtelijk Kader Terheijl in op:

- Voortbouwen op de historie van het gebied;
- Samen met de bevolking de verhalen uit het gebied levend houden;
- Behouden en waar mogelijk versterken van de kenmerkende waarden en kwaliteiten en onderlinge samenhang daarvan;
- Het faciliteren van processen en ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Terheijl.

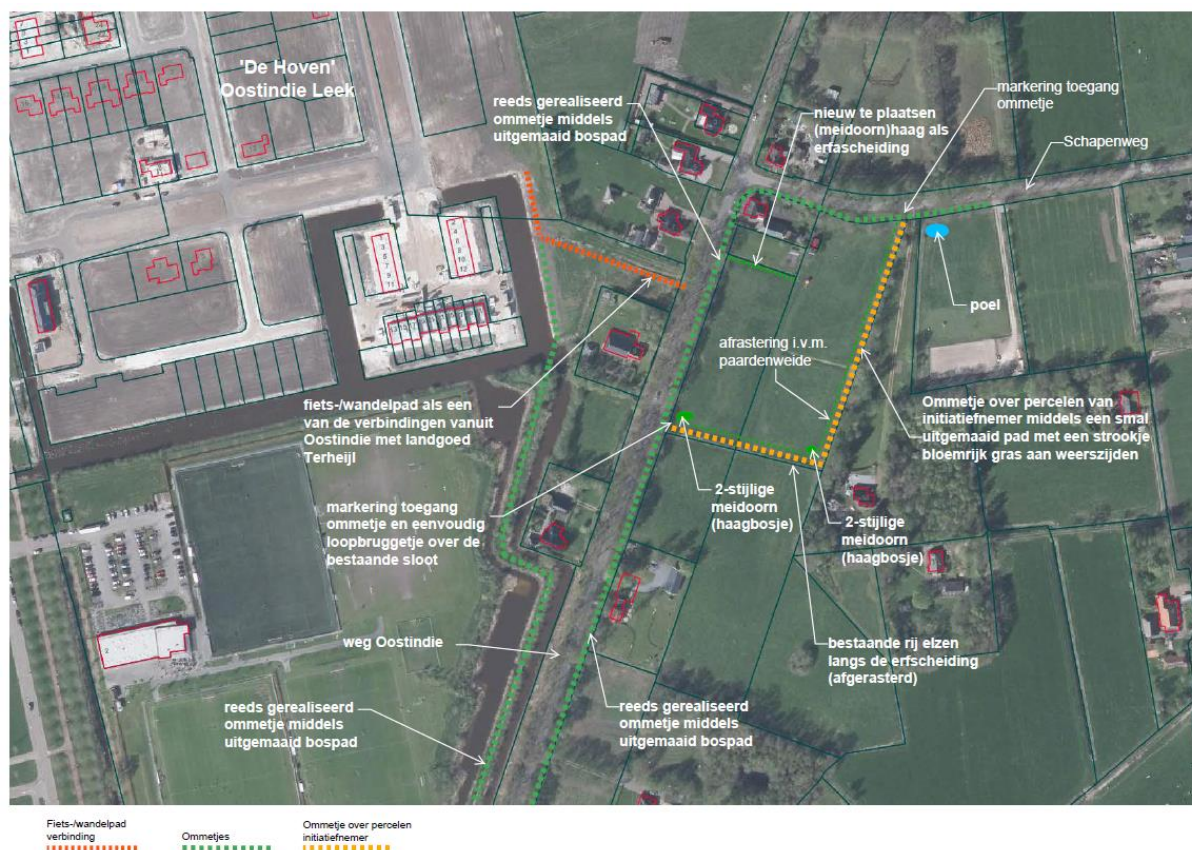


Figuur 14: Ruimtelijk Kader – Landgoed Terheijl

Binnen het ruimtelijk kader valt het plangebied in het deelgebied van het 'Sfeer open landschap'. In dit deelgebied wordt ingezet op het versterken van de elementen van veenontginningen, de waterstructuur en het versterken van de groene begrenzingen.

Dit plan sluit op verschillende manieren aan op het ruimtelijke kader van het Landgoed Terheijl. Het plan maakt gebruik van de huidige verkavelingswijze, waarmee de bestaande landschapselementen gehandhaafd blijven. Dit geldt ook voor het water (er worden geen sloten gedempt of gegraven) én er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Met de gedeeltelijke herbouw van de keuterij aan de Baggelveld en de toevoeging van een woning die qua verschijningsvorm en plaatsing aansluit op de typologie van de keuterijen, passen de bouwwerken in het veenontginninglandschap. Door de positionering, maat en schaal van de geplande zijn er verschillende zichtlijnen naar het omliggende landschap.

Als onderdeel van dit nieuw plan wordt ook nadere aansluiting op het landgoed 'Terheijl' gezocht. Hierbij wordt een extra doorsteek aangelegd, waardoor de verbinding tussen het landgoed Terheijl en de wijk De Hoven/Oostindie (Leek) wordt versterkt. Een van de nieuwe aansluitingen vanuit de woonwijk komt te liggen aan de weg Oostindie tegenover een perceel agrarische grond in eigendom van de initiatiefnemer. Over dit eigendom wordt, als recreatieve toevoeging aan het landgoed Terheijl, een extra 'ommetje' gerealiseerd over dit perceel weidegrond. Vanaf het reeds aangebracht gemaaide pad (vanuit de wijk Oostindie) komt een oversteek over de bestaande sloot naar het nieuw aan te leggen ommetje over de weide. Dit ommetje zal eveneens bestaan uit een gemaaid pad met aan weerszijden een strookje bloemrijk gras. In verband met gebruik van de percelen als paardenweide zal er een, al dan niet tijdelijke, afrastering moeten komen tussen de weide en het ommetje. Een deel van het ommetje loopt langs een rij (2,5 meter) te verplanten afgerasterde elzen, het overige deel wordt eveneens geflankeerd door een rij bestaande bomen. De aansluiting op het ommetje aan de Schapenweg vindt plaats via een bestaande dam alwaar men verder het landgoed Terheijl in kan wandelen. Nabij deze dam is op het terrein aan de Schapenweg een natuurlijke poel gesitueerd, zichtbaar voor de wandelaars/voorbijgangers. Op de onderstaande afbeelding is dit ommetje weergegeven (incl. aansluitingen in de omgeving).



Figuur 15: 'ommetje' Schapenweg/Oostindie (inclusief omliggende vergelijkbare voorzieningen)

3.4.4 Welstandsnota 'Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota'

Op 1 juni 2021 is de welstandsnota 'Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota' van de gemeente Noordenveld vastgesteld. Een nieuwe, eigentijdse visie op welstand en de naderende Omgevingswet hebben geleid tot aanpassing van de oude welstandsnota (uit 2008). In de welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente vastgelegd. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

In de welstandsnota zijn criteria opgenomen, die worden gehanteerd bij de welstandstoets van bouwplannen (bij dit bestemmingsplan behoort geen beeldkwaliteitsplan). Deze toets vindt plaats door de welstandscommissie, die advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunningen voor de beide locaties zullen na de vaststelling van dit bestemmingsplan worden ingediend.

3.4.5 Gemeentelijk rioleringsplan

Op 16 januari 2013 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan door de Raad vastgesteld. Op 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken (Wgw) in werking getreden. Deze wetgeving stelt de gemeente beter in staat een bijdrage te leveren aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd

gebied. De gemeente heeft met deze wet de zorgplichten gekregen voor hemel- en grondwater binnen bebouwd gebied.

De gemeente dient in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) naast de gebruikelijke zorg voor de riolering vast te leggen hoe zij deze wettelijke zorgplichten voor hemel wat er en grondwater in gaat vullen. Dit wordt het verbrede GRP (vGRP) genoemd, vanwege de uitbreiding met de nieuwe zorgplichten.

Er zijn meerdere doelen gesteld ten aanzien van het toetsingskader van de gemeentelijke watertaken. Ook is in bestuursakkoorden vastgelegd dat moet worden ingespeeld op de verwachte klimaatsverandering. Vanuit het hemel waterbeleid wordt naar redelijkheid een inspanning gevraagd van bewoners, bedrijven en overheid. Hiervoor wordt bij ontwikkelingen onderscheid gemaakt naar een toename van het verhard oppervlak en een ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak. Onder dit laatste valt het opbreken van verharding, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe verharding en sloop en nieuwbouw van gebouwen. In die zin zijn er drie situaties te onderscheiden voor de omgang met hemelwater:

1. Afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie;
2. Afkoppelen en/of bergen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een nieuwaangelegde locatie;
3. Afkoppelen van hemelwater afkomstig van bestaande bebouwing.

Het hemelwater dient gescheiden te worden aangelegd op het perceel zelf en vervolgens gekoppeld te worden op de bestaande riolering van de weg.

3.4.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2020-2025 staat het gemeentelijke beleid voor verkeer, vervoer en mobiliteit. In dit beleidsstuk staat voor bereikbaarheid staat de fiets op 1, gevolgd door openbaar vervoer en onderhoud van wegen. Ook is aandacht voor onderwerpen als verkeersveiligheid, parkeren en duurzame mobiliteit.

Met dit plan wordt er effectief een woning toegevoegd binnen de gemeente. Deze heeft geen noemenswaardig effect op de gemeentelijk infrastructuur. Het parkeren moet worden voorzien op eigen terrein (zie paragraaf 4.10).

3.4.7 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

De Noordenveldse Kwaliteitsgids is vastgesteld op 22 april 2020 en is een aanvulling op de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 in de vorm van een verdiepingsslag. In deze gids zijn de ruimtelijke karakteristieken voor heel Noordenveld uitgewerkt. Daarnaast is het de onderlegger voor verschillende programma's en de gidsprincipes vormen een bouwsteen voor het opstellen van het toekomstige omgevingsplan. Tot slot is De Noordenveldse Kwaliteitsgids een inspiratiedocument voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. De Noordenveldse Kwaliteitsgids geeft aan welke karakteristieken waar voorkomen. Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de genoemde karakteristieken en is het streven om deze karakteristieken te versterken.

Het plangebied ligt in het Esdorpenlandschap (esdorpen & jonge ontginningdorpen). Het esdorpenlandschap vormt een landschappelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, de beekdalen en de jonge veldontginningen onderling samenhangende deelgebieden vormen. De Schapenweg is binnen dit het Esdorpenlandschap aangewezen als beplante (Elzensingel) ruimtelijk-

historische route en de Baggelveld als ruimtelijk-historische route. Het huidige hoofdgebouw aan de Baggelveld 9 is opgenomen als karakteristiek pand. De inrichtingsplannen behorende bij dit bestemmingsplan sluiten aan bij de karakteristieken en principes van dit Esdorpenlandschap.



Figuur 16: uitsnede van de planlocaties uit de De Noorderenveldse Kwaliteitsgids (2020)

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de nodige en relevante gegevens te worden vergaard. Een voorgenomen ruimtelijk project kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Derhalve dient te worden onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst.

4.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Voor de Baggelveld 9 is geen onderzoek uitgevoerd, omdat op deze locatie de woonbestemming al van toepassing is.

Voor het perceel aan de Schapenweg is door Klijn Bodemonderzoek een bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 22 juni 2020, projectnummer 20KL244). Dit onderzoek is aan de toelichting toegevoegd (bijlage 1). Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en het doorvoeren van de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Ook voor de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein bestaan geen belemmeringen.

Gezien de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Verder is het puinpad op het perceel aan de Schapenweg aangebracht met puin waarvoor een asbestcertificaat is afgegeven. Dit certificaat verklaart dat er gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat het vervaardigde recyclinggranulaat voldoet aan de vastgelegde milieuhygiënische specificaties. Daarnaast is er op basis van jaartal van toepassing (2015) geen reden om aan te nemen dat asbest in het puingranulaat aanwezig is. Sinds 1993 mag geen asbest meer worden toegepast en er gelden regels voor het verwijderen van asbest uit bebouwing. Ook is er op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

4.3 Archeologie & cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet (die naar verwachting in 2021 in werking treedt) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

Voor beide percelen is de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie-2’. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming verplicht dat bij ingrepen in ongeroerde gronden archeologisch onderzoek nodig is. Wanneer de gronden reeds verstoord zijn, is onderzoek niet nodig omdat de waarden reeds verstoord zijn.

Archeologie

Voor de Baggelveld 9 is de eigenaar voornemens dat het bestaande hoofdgebouw gedeeltelijk gesloopt gaat worden (het voorhuis blijft staan). De achterliggende schuur wordt gesloopt en geplaatst zal worden op de aanwezige fundering/mestkelder. Voor het perceel aan de Schapenweg geldt dat in de jaren '90 van de vorige eeuw met ca. 1,5 meter opgehoogd. In beide situaties worden er geen ongeroerde gronden verstoord. Een onderzoek naar de archeologische waarden is hierdoor niet benodigd voor het bestemmingsplan.

Het archeologische waarden worden vastgelegd in het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet bij de aanvraag definitief worden aangetoond, dat de waarden niet verstoord worden.

Cultuurhistorie

De woning met aangebouwde schuur aan de Baggelveld 9 betreft een zgn. keuterij. Dit is een omschrijving voor een kleine boerderij die door een keuterboeren geëxploiteerd werden. Keuterboeren zijn boeren die niet genoeg land hadden om van te leven en daarom ook nog dagloner moesten werken. Deze boerderijen waren klein en vaak gemaakt van materialen uit de directe omgeving. De keuterij aan de Baggelveld 9 is aangeduid als 'karakteristiek in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Karakteristiek wordt beoordeeld op vier aspecten; gaafheid, zeldzaamheid, landelijke ligging en cultuurhistorische waarde. Het pand scoort op de onderdelen als volgt (minimale score is 1, maximale score is 3):

Gaafheid	3
Zeldzaamheid	2
Landelijke ligging	1
Cultuurhistorische waarde	2

De bestaande keuterij is echter in een slechte bouwkundige staat. Dit betreft met name het achterste gedeelte, de stal en de kapconstructie daarvan. Daarnaast voldoet de keuterij niet aan de eisen van deze tijd: het is klein, laag en er komt met uitzondering van de woonkamer weinig daglicht binnen. De totale footprint van de keuterij bedraagt ongeveer 115m², een groot deel daarvan betreft de stalruimte.

DAAD Architecten heeft in opdracht van het Drents Plateau gewerkt aan de studie 'Keuterijen, Beeld voor de toekomst' (2008). In deze studie wordt ingegaan op de wijze van herbestemmen van keuterijen voor een hedendaags woonprogramma. Juist de kleine schaal van de volumes met de lage goot en nok zijn belemmerend voor een hedendaags woonprogramma.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om de hoofdvorm zo goed mogelijk te behouden. Om de verschijningsvorm van de bestaande keuterij intact te laten en om het hedendaags woonprogramma zo veel mogelijk ruimte te bieden is voor Baggelveld 9 gekozen om de uitbreiding mogelijk te maken in de vorm van verlenging van de achterzijde. Tevens zijn er mogelijkheden om ondergronds te bouwen. Hierdoor blijft de verschijningsvorm van de keuterij intact.

Het voorhuis wordt aan de buitenzijde zorgvuldig teruggebracht in oorspronkelijke staat op basis van hetgeen er nu staat en de archieftekening. De markante schoorsteen in het linker dakvlak van het voorhuis zal waarschijnlijk vernieuwd moeten worden maar komt terug in het eindresultaat. Uiteindelijk zal de naam 'de Morgenster' weer op de gevel van het voorhuis komen te staan. De plannen zijn in eenvoudige volumes weergegeven en zullen in een later stadium verder en gedetailleerder uitgewerkt worden. Aan de lokale welstandscommissie is het om de uiteindelijke planvorming te beoordelen.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Voor de percelen aan de Baggelveld 9 en de Schapenweg is door Bureau Biota een quickscan en een nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter en kerkuil uitgevoerd. Deze quickscan en nader onderzoek is aan de toelichting toegevoegd (bijlage 2: Rapport 2020-011, d.d. 2 juni 2020 en bijlage 3: Rapport 2020-021, d.d. 10 december 2020).

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Natura 2000-gebieden maken deel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Hiervoor gelden de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

De geplande werkzaamheden vormen slechts een lokale ingreep op een afstand van circa 3 kilometer of meer tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Het Leekstermeergebied. Van de tijdelijke geluidsoverlast en de naar verwachting beperkte emissie van stikstof door met brandstof aangedreven machines en het te verwachten extra wegverkeer worden daarom geen nadelige effecten verwacht op het Natura 2000-terrein het Leekstermeergebied.

Natuurnetwerk Nederland

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN bedraagt ruim 3,5 kilometer. Er geldt geen externe werking voor het NNN in Drenthe en Groningen. Dit betekent dat van de voorgenomen werkzaamheden geen nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen NNN worden verwacht. De voorgenomen plannen zullen naar verwachting namelijk geen afbreuk doen aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Conclusie

Voor de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk om een vergunning van de bovengenoemde wet voor het onderdeel Gebiedsbescherming aan te vragen.

4.5.2 Soortenbescherming

Baggelveld 9

Uit de quickscan blijkt dat voor de onderzochte gebouwen op het perceel aan het Baggelveld 9 kan niet worden uitgesloten dat huismussen, kerkuilen, steenmarters en/of vleermuizen gebruik maken van de panden als vaste rust- of verblijfplaats. Uit het nader onderzoek blijkt echter geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen, steenmarters of kerkuilen verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Om deze reden worden er geen nadelige effecten verwacht van de voorgenomen ruimtelijke ingreep op deze soorten.

Met de uitvoering van de voorgenomen plannen worden in principe geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden, behalve voor huismussen. Voor wat betreft huismussen zullen met de voorgenomen plannen wel nesten komen te vervallen, wat in strijd is met de Wet natuurbescherming, omdat nesten van huismussen het hele jaar door beschermd zijn.

Om de huismussen ter plaatse zo veel mogelijk te ontzien, is een specifiek plan opgesteld waarin wordt beschreven welke mitigerende/compenserende maatregelen er zullen worden getroffen om de staat van instandhouding van de soort te waarborgen (activiteitenplan). Het concept van dit activiteitenplan is het met de provincie Drenthe (bevoegd gezag) voorbesproken en is vervolgens door de provincie Drenthe verzocht de ontheffing, met het activiteitenplan ter onderbouwing, aan te vragen. Deze ontheffing voor de Wet natuurbescherming is vervolgens op 7 april 2021 ingediend. Verwacht wordt dat deze ontheffing in de najaar van 2021 wordt verleend. Voor de overige soorten vernoemd in deze rapportage zijn geen negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op de staat van instandhouding van die soorten te verwachten.

Perceel Schapenweg

Het perceel aan de Schapenweg wordt gebruikt als weiland en wordt intensief beweide met paarden en bieden geen potentie voor beschermde soorten. De omringende sloten staan deels droog maar er zijn ook watervoerende sloten aanwezig. De enige gebouwen zijn een aantal geïmproviseerde paardenstallen die bestaan uit zeecontainers en timmerwerk. In deze stallen zijn geen nesten of nestmateriaal aangetroffen en er lijkt hier voor fauna ook geen potentie aanwezig te zijn. Zo lang de sloten, taluds en oevervegetatie onaangetast blijven zijn er geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurwaarden bij ruimtelijke ingrepen op dit terrein.

Conclusie

Voor beide percelen geldt dat de natuurwaarden de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet belemmeren.

4.6 Geluid

Voor wegverkeer geldt dat het toetsingskader betrekking heeft op in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Dit zijn de wegen met een rijsnelheid van 50 km/uur. Voor 30 km-wegen geldt dat deze formeel niet gezoneerd zijn in het kader van de wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen wel mee te worden genomen in de beoordeling.

De toetsing aan de grenswaarden voor wegverkeer wordt uitgevoerd per afzonderlijke weg. Op het reken- of meetresultaat mag op basis van artikel 110g Wgh een aftrek worden toegepast in verband met het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. De hoogte van deze aftrek bedraagt 5 dB voor de in het onderzoeksgebied aanwezige 50 km-wegen en 60 km-wegen.

De woning aan de Baggelveld betreft dit reeds een bestaande (planologische) woning, hiervoor hoeft geen berekening uitgevoerd te worden.

De nieuw te realiseren woning komt te liggen aan de Schapenweg. Deze bevindt zich binnen de wettelijke geluidzone van de Schapenweg en de Oostindie. In het onderzoek van de Geluidsmeesters 'Akoestisch onderzoek verkeerslawaai nieuwbouw aan de Schapenweg te Nietap' (bijlage 4) is de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder, als gevolg van beide wegvakken, niet wordt overschreden. De geluidbelasting van de Oostindie is op het maatgevende beoordelingspunt ruim 10 dB lager dan de geluidbelasting van de Schapenweg. Daardoor kan gesteld worden dat er geen sprake is van relevante cumulatie. Er is vanuit akoestisch oogpunt dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit. Daarmee zijn er geen belemmeringen geconstateerd om de woning op de beoogde positie te realiseren.

4.7 Luchtkwaliteit

De regels over luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels over, van, voor de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Dit bestemmingsplan voorziet in de toename van 1 woning. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.8 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Voor milieuzonering is de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* een belangrijk standaardwerk. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van 'pseudowetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken.

Voor de locatie Baggelveld 9 is deze afweging niet van toepassing, omdat hier geen nieuwe woning wordt toegevoegd. De woning is hier al een bestaand recht.

Aan de Schapenweg 10 ligt een agrarisch bedrijf voor het houden en fokken van melkvee. Dergelijke bedrijven vallen in categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter voor geur en 30 meter voor geluid. De afstand tussen de bebouwing van het agrarisch bedrijf en de voorgenomen woning bedraagt ca. 115 meter (onderdeel geur) waarmee voldaan wordt aan deze richtafstand. Voor het onderdeel geluid is het bedrijf ontsloten door twee inritten. De dichtstbijzijnde inrit ligt op ongeveer 80 meter van het perceel aan de Schapenweg. Ook hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Het onderdeel milieuzonering geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn er geen kabels en/of leidingen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Met dit bestemmingsplan wordt één woning toegevoegd in het buitengebied aan de Schapenweg. De Schapenweg is een lokale weg in een zeer rustige omgeving. Met het toevoegen van een woning is er geen onevenredige toename in de verkeersonveiligheid aannemelijk.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan het vigerend Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2020-2025). Hierin is aangegeven dat Noordenveld kiest voor het toepassen van de CROW-bandbreedtes in de parkeerkencijfers waarbij de gemiddelde bandbreedte het uitgangspunt is.

Voor beide percelen geldt dat er voldoende parkeergelegenheid is op het eigen terrein.

4.11 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Vooroverleg met en advies van het waterschap maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Noorderzijlvest

heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m². Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk. De watertoets is als bijlage aan de toelichting toegevoegd (bijlage 5).

4.12 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). Hieruit blijkt dat de percelen niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geldt dat zich binnen de contour van het plaatsgebonden risico geen kwetsbare objecten mogen bevinden. Voor de gemeente Noordenveld betreft dit naast de rijksweg A7 de provinciale wegen, waaronder de N372 (Nietap-Roden). De risicocontouren van de rijksweg en de provinciale wegen liggen op het wegvlak zelf en leggen hiermee geen planologische beperkingen op aan de omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen volgens de Risicokaart geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van de percelen. Het initiatief levert geen risico's op met betrekking tot externe veiligheid.

4.13 Geitenhouderijen

De gemeente Westerkwartier heeft op 2 december 2020 een voorbereidingsbesluit genomen waarbij een aanhoudingsplicht geldt voor het nieuwvestiging van geitenhouderijen (al dan niet als neventak bij een (agrarisch) bedrijf) en het uitbreiden van bestaande geitenhouderijen. Uit onderzoek rondom geitenhouderijen heeft uitgewezen dat mensen die in de buurt wonen van deze bedrijven (binnen een straal van 2 kilometer), een grotere kans hebben op longontsteking. Het is nog steeds onduidelijk wat de oorzaak is van het verhoogde risico, hier wordt nader onderzoek naar gedaan. De GGD heeft de gemeente Westerkwartier ondertussen geadviseerd om het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen).

De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich aan de Oostindie 43 te Zevenhuizen (gemeente Westerkwartier). Deze geitenhouderij ligt op ca. 2009 meter van het bouwvlak op het perceel aan de Schapenweg. Het perceel Baggelveld 9 ligt ten noorden van het perceel aan de Schapenweg en is hiermee dus verder gelegen. Hiermee wordt aan de richtafstand van het voorbereidingsbesluit voldaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp is in maart 2021 aan de overlegpartners toegezonden. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn vier overlegreacties ingediend. Deze overlegreacties hebben aanleiding gegeven tot wijzigingen t.b.v. het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in de planontwikkeling met meerdere omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de planvorming.

5.1.2 Ontwerp & vaststelling

Het ontwerp heeft vanaf 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Deze hebben aanleiding gegeven tot een gewijzigde vaststelling.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waar sprake is van een 'bouwplan' (art. 6.12, lid 1). Van deze verplichting kan worden afgezien, indien de kosten anderszins verzekerd zijn.

Met dit bestemmingplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt, waarmee voldaan wordt aan de definitie van een 'bouwplan' (art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Omdat met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor er sprake is van anderszins verzekering van de kosten voor de gemeente en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

Dit bestemmingsplan vervangt op twee locaties het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' (vastgesteld 17 april 2013) en het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' (vastgesteld 20 juni 2018).

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie en de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Binnen dit bestemmingsplan worden de volgende enkel bestemmingen gebruikt:

- Agrarisch;
- Wonen.

Tevens worden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de bouwaanduiding 'Karakteristiek' gebruikt.

Agrarisch

De enkel bestemming 'Agrarisch' wordt enkel gebruikt op het perceel aan de Baggelveld 9. De gronden die niet binnen het woongebied (bestemming 'Wonen') hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Inhoudelijk is deze bestemming afgestemd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het uitvoeren agrarische activiteiten.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegepast op zowel het woongebied van de Baggelveld 9 als op het gehele nieuwe bouwperceel aan de Schapenweg. Deze bestemming maakt het gebruik van de gronden ten behoeve van bewoning toe met daarbij de mogelijkheid om aan huis verbonden werkactiviteiten (in de milieucategorieën 1 en 2) en/of een bed & breakfast uit te oefenen. Voor dit doel mag niet meer dan 30 % van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen, tot een maximum van 60 m², worden gebruikt. Ook is hobbymatig agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren toegestaan.

Binnen deze bestemming mag één woning binnen het op de verbeelding aangebrachte bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de woning mag maximaal 200 m² bedragen. De goot- en

bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 respectievelijk 9 m en het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling tussen de 30° en 60°.

Bij een woning mogen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m².

Tevens is er een voorwaardelijk verplichting opgenomen om de het landschappelijke inpassing aan te leggen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en deze in stand te houden. De landschappelijke inpassingsplannen voor beide locaties zijn in de bijlagen van de regels toegevoegd.

Waarde - Archeologie 2

Op beide percelen zijn de aanwezige archeologische waarden beschermd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt, indien deze gronden voor het eerst geroerd worden, verplicht een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Als blijkt dat eventuele schade kan worden voorkomen en/of beperkt, of dat de verwachte waarden niet aanwezig zijn, wordt de omgevingsvergunning over dit onderdeel niet geweigerd. Ingeval van gronden met een provinciaal archeologisch belang, zullen burgemeester en wethouders in het kader van hun beslissing omtrent vergunningverlening advies moeten inwinnen van de provinciaal archeoloog.

Karakteristiek

Het hoofdgebouw aan de Baggelveld 9 blijft behouden, waardoor de aanduiding 'karakteristiek' op deze locatie gehandhaafd blijft. Het uitgangspunt is namelijk dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. De regeling is gericht op het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering. Deze panden zijn daarmee tevens bestemd voor het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen.

Tevens zal bij de maatvoering aansluiting moeten worden gezocht bij datgene wat reeds op het perceel aanwezig is c.q. was. De aanduiding 'karakteristiek' betekent dus niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen er op zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' (en het bouwvlak) aan de achterzijde met 5 meter verlengd t.o.v. het bestaande bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 4.3). Ook is de regelgeving met betrekking tot de goot- en bouwhoogte en kaphelling voor de aanduiding 'karakteristiek' hierop aangepast.

Algemene regels

De algemene regels omvatten de anti-dubbeltelbepaling, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels algemene gebruiksregels en de overige regels. In de algemene gebruiksregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing.