



Ruimtelijke onderbouwing bij
aanvraag omgevingsvergunning

Functiewijziging van bedrijf naar wonen
Mensingheweg 20, Roden

Datum 7 november 2022



Mieke Bos
ROmiek
Kaatsweg 3
9305 TA Roderesch
Tel. 06 14 06 02 42

en

Jan Pieter Koppert Planologisch Advies
Groningen

INHOUDSOPGAVE

WOORD VOORAF NAMENS DE INITIATIEFNEMERS	3
1 INLEIDING	4
LEESWIJZER	4
2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Beschrijving van de locatie en directe omgeving	5
2.2 Korte beschrijving van het bouwplan	5
3 BESTEMMINGSPLAN EN TE VOLGEN PROCEDURE	7
4 BELEIDSKADER	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	9
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Conclusie	15
5 STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT	16
5.1 Aanvulling op beschrijving van het bouwplan uit hoofdstuk 2	16
5.2 Bezwaren van omwonenden	18
5.3 Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan	18
5.4 Conclusie	23
6 ANALYSE OMGEVING	24
6.1 Geluid	24
6.2 Vormvrije mer-beoordeling	24
6.3 Ecologie	24
6.4 Archeologie	27
6.5 Cultuurhistorie	27
6.6 Water	29
6.7 Luchtkwaliteit	30
6.8 Externe veiligheid	30
6.9 Bodem	30
6.10 Verkeer en parkeren	31
6.11 Duurzaam bouwen	31
6.12 Bedrijven en milieuzonering	32
6.13 Conclusie	32
7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3 Analyse risico planschade	33
7.4 Conclusie	33
8 SLOTCONCLUSIE	34
BIJLAGEN	35
1. Toelichting op gemaakte keuzes in relatie tot monumentwaarden van het pand	35
2. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	35
3. Aanmeldingsnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4. Berekeningen stikstofdepositie	35
5. Quickscan Wet Natuurbescherming	35
6. Watertoets	35
7. Bodem - historisch vooronderzoek	35
8. Verkeersgeneratie functiewijziging Mensingheweg 20, Roden	35
9. Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030	35

WOORD VOORAF NAMENS DE INITIATIEFNEMERS

Sinds de aankoop in 1995 heb ik, Wim Verkaik, de optische sterrenwacht in Roden een uniek pand gevonden, heb ik het pand gekoesterd, goed onderhouden en in stijl verbouwd. Toen ik in 2022 de gelegenheid kreeg om de karaktermoord uit 1996 (de verwijdering van de 61 cm telescoop) tot een goed einde te brengen, heb ik daar "ja" tegen gezegd, ondanks de complicaties voor de begroting en de planning van de verduurzamingsoperatie. De kijker zal eind 2022 terugkeren in het gebouw!

Als begeistert amateur astronoom vind ik, dat de J.C. Kapteyn sterrenwacht past in het rijtje astronomiepareltjes dat Drenthe heeft: de radiotelescoop Dwingeloo (inmiddels al rijksmonument), de synthese radiotelescoop in Westerbork en niet te vergeten LOFAR met zijn centrale punt gelegen tussen Exloo en Buinen.

In Roden is geschiedenis geschreven! In Roden hebben professor Borgman en de zijnen de Astronomische Nederlandse Satelliet gebouwd in samenwerking met private partijen. Via zijn contacten met de NASA was hij verzekerd van de lancering in 1974. Tal van grote sterrenwachten op de wereld zoals de William Herschel telescoop op la Palma en telescopen in Chili werden van (perifere) instrumenten voorzien, die gebouwd waren door de vakbekwame technici in Roden.

Wubbo Ockels, die weliswaar afstudeerde in wiskunde/natuurkunde (kernfysica), volgde begin jaren '70 als bijvak astronomie in deze sterrenwacht en deed er de vereiste practica. Wubbo was een groot voorvechter van duurzaamheid en deze duurzaamheid is een belangrijk thema bij de huidige plannen rond de sterrenwacht. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energetische duurzaamheid maar ook aan economische duurzaamheid.

Als natuurliefhebbers koesteren wij de sterrenwacht evenzeer. De markante koepel en de specifieke jaren '60 architectuur van het pand, de prachtige ligging in het stroomdal van het Lieversche Diep, omringt door het landgoed Mensinge en te midden van de flora en fauna, die dit gebied kenmerkt, geven bezoekers het gevoel, dat ze een andere wereld met een geheel eigen sfeer, betreden. Als je het terrein oploopt, wordt je aandacht gevestigd op de prachtige bloemrijke tuin, die geleidelijk overgaat in de omliggende bossen. Oude bomen van de in 1964 aangelegde tuin geven de tuin extra allure.

De Kapteyn sterrenwacht verdient een bestemming, die haar verzekert van een goede toekomst. Wonen is deze bestemming met eerbiediging van de sterrenwacht functionaliteit. Wonen, waarbij mensen samen plezier hebben in het leven, samen leuke dingen doen, elkaar helpen indien nodig, maar ook genieten van hun persoonlijke vrijheid. (Overigens beperkt zich dit niet alleen tot de bewoners van de sterrenwacht zelf, maar ook anderen uit het dorp c.q. het buurtschap aan de Mensingheweg).

In de hoop, dat met het uitbrengen van deze ruimtelijke onderbouwing de werkzaamheden kunnen komen tot een afronding en we 9-18 mensen kunnen gaan ontvangen in deze unieke woonomgeving,

Wim Verkaik en Wilma van der Kolk

1 INLEIDING

Na vertrek van de laatste huurder staat de voormalige Kapteyn Sterrenwacht aan de Mensingheweg 20 in Roden leeg. Het bedrijfspand is lastig om te verhuren of te verkopen. Dit noopt tot nadenken over een andere invulling. De eigenaar van het pand wil het verbouwen naar negen appartementen met een bijzonder karakter, voor senioren in het hogere huursegment. Senioren (minimaal 55 jaar oud) die in de nabijheid van de natuur rust en stilte zoeken, maar die tevens bereid zijn om in een gemeenschapsvorm een monumentaal pand met bijbehorende tuin te onderhouden. Het gaat om een zelfstandige woonvorm in harmonie met anderen. Bewoners zijn zelfredzaam en sociaal vaardig, denken en handelen milieuvriendelijk en leven volgens duurzame principes. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'. Voor de realisatie van het plan is een functiewijziging nodig van 'bedrijf' naar 'wonen'.

De gemeente Noordenveld heeft in eerste instantie de omgevingsvergunning verleend via de 'kruimelgevallenregeling', zoals genoemd in bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor). Naar aanleiding van bezwaren is geconstateerd, dat toepassing van de kruimelgevallenregeling (reguliere procedure) in dit geval niet op zijn plaats was. Om die reden heeft de gemeente de verleende omgevingsvergunning ingetrokken.

De gemeente Noordenveld gaat nu een uitgebreide procedure volgen. De nu voorliggende notitie is een nieuwe ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De conclusie is, dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan de functie verantwoord wijzigen.

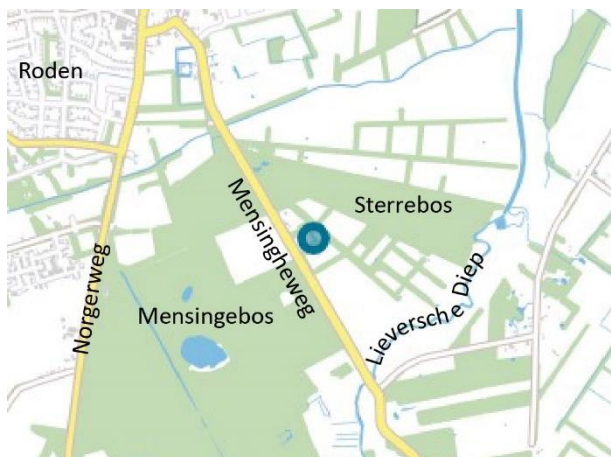
LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en (in het kort) de toekomstige situatie op het perceel Mensingheweg 20 in Roden. Hoofdstuk 3 geeft aan, welke bestemmingen er volgens het vigerende bestemmingsplan op het perceel liggen en waarom het bouwplan hiermee strijdig is. Het benoemt de procedure, die doorlopen moet worden om tot een omgevingsvergunning te komen. In hoofdstuk 4 komt aan de orde hoe het bouwplan zich verhoudt tot het Rijksbeleid, het Provinciaal beleid en het Gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de stedenbouwkundige kwaliteit van het bouwplan. Hierin vindt u een aanvulling op de beschrijving van het bouwplan, de ruimtelijke bezwaren van de omwonenden en de stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwplan. Hoofdstuk 6 analyseert de omgevingsfactoren, die van invloed kunnen zijn op het plan en omgekeerd. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan. Hoofdstuk 8 eindigt deze ruimtelijke onderbouwing met de slotconclusie.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE EN DIRECTE OMGEVING

Het perceel Mensingheweg 20 ligt in het buitengebied van Roden. Op het perceel staat de Kapteyn Sterrenwacht, oorspronkelijk eigendom van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en nu in particulier eigendom. De Mensingheweg loopt vanuit Roden in zuidoostelijke richting naar Lieveën. De weg doorsnijdt een bosgebied bestaande uit het Mensingebos en het Sterrebos. Aan de weg ligt een streekje van zes vrijstaande woningen. Aan het eind van het streekje staat de sterrenwacht. Na het perceel wijkt het bos uiteen en opent het gebied zich richting het stroomdal van het Lieveversche Diep.



Figuur 1 Topografische kaart: Mensingheweg 20 en omgeving



Figuur 2 Luchtfoto: Kapteyn Sterrenwacht aan het eind van het streekje

In 1996 verliet de RUG het pand. De nieuwe eigenaar (tevens initiatiefnemer van het nu voorliggende plan) vestigde zijn ICT-bedrijf in het pand en verzorgde er trainingen. In 2017 verkocht hij zijn bedrijf; het pand bleef in zijn bezit.

Het perceel is ca. 90 meter breed en 101 meter (aan de noordzijde) tot 132 meter (aan de zuidzijde) diep (opgemeten vanaf de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' op ruimtelijkeplannen.nl). Het perceel is ca. 10.600 m² groot. Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Mensingheweg met aan de overzijde het Mensingebos. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een weiland met daarachter het Sterrebos.

De sterrenwacht staat op de achterste helft van het perceel op ruime afstand van de perceelsgrenzen. De indeling van het terrein is na vertrek van de RUG nauwelijks veranderd; het is overwegend groen ingericht met veel bomen en struiken. Het gebouw staat op ruim 50 meter van de Mensingheweg. Dat is zo'n 35 meter achter de rooilijnen van de naastgelegen woningen.

2.2 KORTE BESCHRIJVING VAN HET BOUWPLAN

Hieronder vindt u een korte beschrijving van het bouwplan. Zie paragraaf 5.1 'Aanvulling op beschrijving van het bouwplan uit hoofdstuk 2' voor extra informatie. De Kapteyn Sterrenwacht stamt uit 1965. Het gebouw is ontworpen door architect L.C. van der Lee uit Den Bosch in opdracht van de Rijksuniversiteit Groningen. Het gebouw is een provinciaal monument. Het pand wordt verbouwd tot negen appartementen voor senioren.

Het gebouw is overwegend één bouwlaag hoog. De voorzijde van het gebouw (het eigenlijke observatorium) is twee bouwlagen hoog. Op dit deel staat de markante koepel van de sterrenwacht. De hoofdvorm bestaat grofweg uit drie samengestelde rechthoeken onder één plat dak. Twee hogere blokken – de voormalige collegezaal en mechanische werkplaats (verder in dit document collegezaal en werkplaats genoemd) – staan in dit volume geschoven. In de noordoosthoek van het perceel staat een bijgebouw van één laag hoog en met een plat dak. Hierin bevindt zich onder andere een kleiner observatorium met een kleine koepel.



Figuur 3 Vogelvlucht vanuit het noorden

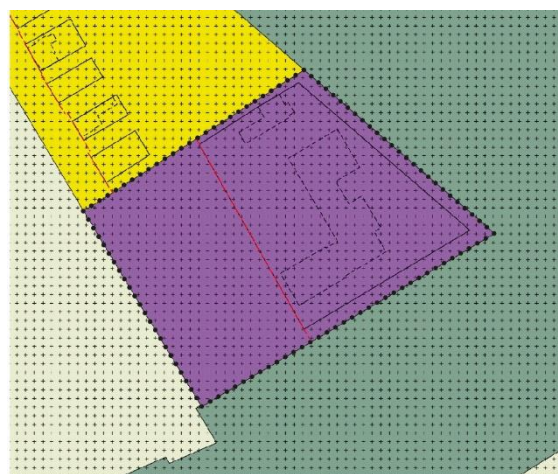
De functie van het pand verandert van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. Het pand wordt verbouwd tot appartementen. De verbouwing vindt vooral inpandig plaats. Alleen aan de noordoosthoek vindt een kleine uitbreiding plaats; hier komt een aanbouw van één laag hoog en met een oppervlakte van 22 m². De appartementen krijgen een gezamenlijke fietsenberging in het bestaande bijgebouw.

Beide koepels van de sterrenwacht blijven gehandhaafd. Mogelijk gaat de grote koepel weer dienst doen als sterrenwacht voor de bewoners en astronomische verenigingen. Op dit moment doet de initiatiefnemer er alles aan om de oorspronkelijke sterrenkijker terug te plaatsen in de koepel. Als dit lukt, wordt de rest van het pand verbouwd naar acht appartementen. Lukt het niet om de sterrenkijker terug te halen, dan wordt in de grote koepel een negende appartement ondergebracht. De apparatuur in het kleine observatorium in het bijgebouw blijft staan en blijft beschikbaar voor liefhebbers van astronomie. Hier staat een op afstand bestuurbare robottelescoop. Het bijgebouw wordt niet verbouwd en valt buiten de aanvraag omgevingsvergunning.

3 BESTEMMINGSPLAN EN TE VOLGEN PROCEDURE

Voor de Mensingheweg 20 in Roden geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'. Op het perceel ligt de enkelbestemming 'Bedrijf – Niet buitengebied gebonden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Zie de figuur hiernaast. Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan. Wonen is slechtst toegestaan in een bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het moet daarbij gaan om wonen *ten dienste van* de aanwezige bedrijvigheid.

Het pand verliest zijn bedrijfsfunctie. De voorgestelde negen appartementen zijn zelfstandige wooneenheden en zijn niet ten behoeve van een bedrijf. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid. Voor de realisatie van het plan moet voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een uitgebreide procedure worden doorlopen.



Legenda

Enkelbestemmingen

- Bedrijf - Niet buitengebied gebonden
- Wonen
- Agrarisch
- Natuur

Dubbelbestemming

- Waarde - Archeologie 2

- Grens plangebied

Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan

4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de AMvB Ruimte (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

NOVI

Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke instellingen en geeft richting aan de grote opgaven, die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met name de energietransitie, de overgang naar een circulaire economie en de bouw van 1 miljoen woningen zullen Nederland flink veranderen. In de NOVI beschrijft het Rijk hoe Nederland een veilig, gezond en welvarend land kan blijven, ook voor toekomstige generaties. Een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Alles met oog voor omgevingskwaliteit. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe we samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI.

Barro (Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening)

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaardwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Bro (Besluit ruimtelijke ordening): ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste, als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij een herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijft het aantal te realiseren woningen onder het aantal van twaalf, waardoor het eveneens niet als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien (dit is bepaald aan de hand van jurisprudentie). Het plan is daarmee niet 'ladderplichtig'.

Hoewel het plan niet 'ladderplichtig' is, moet in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wel de behoefte onderbouwd worden. Het pand wordt verbouwd naar negen appartementen voor senioren; senioren met behoefte aan privacy maar óók aan een zekere vorm van samenwonen. De bewoners kunnen elkaar bijstaan met al hun kennis en vaardigheden, maar hoeven zich daartoe niet verplicht te voelen, als het eens wat minder goed uitkomt. Ze kunnen op deze manier langer zelfstandig blijven wonen zonder mantelzorg of hulp van kinderen. Het stichten van dergelijke samenlevingsgemeenschappen is een landelijke trend. Ook in Roden is behoefte aan dergelijke woonvormen. Dat blijkt uit een recentelijk onderzoek naar de haalbaarheid van een woongemeenschap voor ouderen aan de Norgerweg in Roden. De doelgroep heeft daarnaast hart voor een duurzame manier van leven. Ze gaat verantwoord om met natuur en milieu. Ze woont graag in een natuurlijke woonomgeving. Verscheidene mensen hebben al laten weten belangstelling te hebben voor wonen in de sterrenwacht. Zij volgen de ontwikkelingen met belangstelling.

Conclusie

De NOVI doet beleidsuitspraken op hoog schaalniveau. Geen van deze beleidsuitspraken werkt direct door op dit plan. Uit de NOVI volgen geen belemmeringen. Ook het Barro kent geen directe raakvlakken met dit plan. Het Barro werkt niet belemmerend.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie Drenthe 2018

De visie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Onder een 'bruisend Drenthe' dient te worden verstaan een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. Het streven is gericht op ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien. De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe.

De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De landschapstypen met de bijbehorende landschapsskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Omgevingsverordening Drenthe 2018

De visie bindt alleen de provincie. De juridische doorwerking van het provinciaal beleid is geregeld in de omgevingsverordening. In de verordening worden zogenaamde kernkwaliteiten benoemd. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet worden uitgelegd hoe het plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van deze kernkwaliteiten (art. 2.2.1). De volgende kernkwaliteiten zijn bij dit plan betrokken.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Op het perceel geldt voor deze kernkwaliteit het beschermingsniveau 'middel'. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden (art. 4.2.5.1.2 Omgevingsvisie). Aangezien het plan een herinvulling van bestaande panden en objecten betreft mag worden aangenomen dat de aardkundige waarden niet aangetast worden.

Kernkwaliteit Archeologie

Voor deze kernkwaliteit geldt het beschermingsniveau 'generiek'. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Zie voor verdere toelichting op het aspect 'archeologie' paragraaf 6.4.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Volgens de Omgevingsvisie ligt het perceel in de Cultuurhistorische hoofdstructuur en het gebied "Kop van Drenthe". De provincie wil de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Dat doet zij door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van haar partners.

De voormalige sterrenwacht is aangewezen als 'provinciaal monument'. Provinciale monumenten zijn van bovenlokaal belang en maken deel uit van de ruimtelijke kwaliteit in dorpen, steden en landschap. De provincie hecht belang aan het behoud hiervan en heeft dit als kernkwaliteit 'oorspronkelijkheid' benoemd.

Het plan betreft een herinvulling van de oorspronkelijke bebouwing (sterrenwacht). Er worden geen grote structurele wijzigingen aangebracht. Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie voor wat betreft de kernkwaliteit 'cultuurhistorie'. Zie voor verdere toelichting op het aspect 'cultuurhistorie' paragraaf 6.5.

Kernkwaliteit Landschap

Het plan ligt in het 'Esdorpenlandschap'. Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Het plan ligt op de rand van een beekdal. Aangezien het een herinvulling betreft doet het plan geen afbreuk aan deze landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Het plangebied heeft maar deels een visuele relatie met het beekdal. De locatie is groen omzoomd. Daarnaast heeft de nieuwe terreininrichting ook geen negatieve effecten op het nabijgelegen beekdal.

Natuurnetwerk Nederland

Het plan ligt tevens in het Natuurnetwerk Nederland (kaart 3 verordening). Hoe het plan zich verhoudt tot aanwezige natuur en bijzondere flora en fauna wordt uitgelegd in paragraaf 6.3.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de kernwaarden van de provincie Drenthe. Het herinvullen van het leeggekomen pand is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Er aantal wooneenheden wordt vergroot zonder dat er sprake is van extra versterking.

Duisternis

Een andere kernkwaliteit is duisternis. Dit is een belangrijke ambitie van de provincie. Zeker op deze locatie. De sterrenwacht is hier ooit gevestigd vanwege deze kwaliteit. De herinvulling van het pand gebeurt op zorgvuldige wijze. De duisternis wordt gerespecteerd doordat geen volume wordt toegevoegd en er rekening mee wordt gehouden met het plaatsen van nieuwe buitenverlichting. De opdrachtgever komt met de toekomstige bewoners overeen, dat er geen nieuwe buitenverlichting wordt geplaatst.

Wonen

Het bouwplan is voor het aspect wonen getoetst aan het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe.

Omgevingsvisie

Op basis van huidige prognoses profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van de stad Groningen. In de omgevingsvisie wordt gesproken van een overkokende woningvraag. De provincie zet in op leefbaarheid in dorpen en wijken, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor Drentse inwoners belangrijk. Drenthe wil toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens. De provincie vindt van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Drentse Woonagenda

De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Vraag en aanbod in de woningvoorraad worden in balans gehouden en sluiten aan bij de demografische behoefte. Het beleid is terughoudend ten aanzien van bouwen in het buitengebied. Drenthe zet in op de ontwikkeling van sterke

steden (HEMA: Hoogeveen, Emmen, Meppel en Assen) en RoBeCo (Roden, Beilen en Coevorden) en daarbij past verdichting, herstructurering en hergebruik van vastgoed.

In de woonagenda is opgenomen dat gemeenten de primaire taak hebben om zorg te dragen voor voldoende woningen. Voor uitbreiding binnen en buiten de bebouwde kom kan grond voor huisbouw beschikbaar komen door een bestemmingsplanwijziging. Hiertoe moet wel een behoefte kunnen worden aangetoond. Gemeenten stellen hiervoor Woonvisies op. Noordenveld beschikt op dit moment niet over een actuele woonvisie. Wel heeft bureau KAW recentelijk woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd voor de regio Groningen Assen en ook specifiek voor Noordenveld (Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030). Inzichten, die uit deze onderzoeken voortkomen, zijn nog steeds actueel en neemt Noordenveld mee in haar nieuwe woonvisie, waaraan zij momenteel werkt. Er komt onder meer uit naar voren, dat er nog steeds vraag is naar seniorenwoningen, onder meer in het hogere segment, op hoogwaardige, landelijke locaties. De nieuwe woonvisie van Noordenveld gaat ruimte bieden aan het nu voorliggende plan.

Als opgave in de Woonagenda wordt genoemd 'Wonen voor vitale ouderen en levensloopbestendig wonen'. Daaronder wordt verstaan: 'het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt door het realiseren van extra aanbod voor de gevorderde wooncarrière. Dit omvat ook de bewustwording van 'empty nesters' om tijdig aanpassingen te doen aan de eigen woning om te anticiperen op ouder worden. Vanwege de doorstroming op de woningmarkt is er sprake van een keten, waarin oudere generaties steeds plaatsmaken voor jongere. Daarnaast liggen er kansen voor nieuwe woonvormen waarbij generaties, jong en oud, bij elkaar wonen.' Ook 'betaalbaar wonen' is, naast 'duurzaam wonen' één van de vijf opgaven. Hierbij gaat het om het bevorderen van een passend aanbod voor de portemonnee van alle doelgroepen. Dit betreft naast sociale huur ook koopwoningen en aanbod van middenhuur voor starters en senioren.

Provinciale Verordening

Nieuwe uitleg mag niet strijdig zijn met de Omgevingsverordening van de provincie. Hierin is onder andere vastgelegd dat extra woningen in het buitengebied niet zomaar zijn toegestaan, om zo bijvoorbeeld agrarische bedrijven en de kwaliteit van natuurlijke gebieden te beschermen. Vanuit de Omgevingsvisie Drenthe wordt wel ingezet op het verzilveren van incidentele kansen waarbij het toevoegen van woningen op strategische locaties meerwaarde heeft om kwaliteit toe te voegen aan natuur, landschap en cultuurhistorie. Goede plannen zijn welkom.

In de verordening heeft de provincie regels opgenomen om woningbouw te reguleren. Dit houdt in dat, zoals ook in de Omgevingsvisie is benoemd, terughoudend moet worden omgegaan met bebouwing in het buitengebied. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk waarbij bouw mogelijkheden in het buitengebied kunnen worden gerealiseerd. Deze staan beschreven in artikel 2.17 lid 2 en 3. Voor dit bouwplan is lid 3 van belang. Hierin is geregeld dat in uitzonderlijke gevallen een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied kan voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

- deze kleinschalig zijn;
- deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
- het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

In overleg met de provincie is besproken op welke manier deze bepaling gelezen moet worden en welke voorwaarden de provincie stelt. Hierbij moeten in ieder geval de Omgevingsvisie en Woonagenda betrokken worden. Daarnaast is een verantwoording op basis van een woonvisie gewenst.

Zoals gezegd (zie 'Drentse woonagenda') werkt Noordenveld op dit moment aan haar woonvisie. Ze neemt de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (uitgevoerd door bureau KAW) mee in deze visie. Het onderzoek wijst uit, dat er nog steeds vraag is naar seniorenwoningen, onder meer in het hogere segment, op hoogwaardige, landelijke locaties. In dat opzicht past deze aanvraag in een trend

binnen de gemeente. De nieuwe woonvisie van Noordenveld gaat ruimte bieden aan het nu voorliggende plan.

Motivering

Aangezien de gemeente nog niet over een woonvisie beschikt, is voor onderhavig bouwplan een zelfstandige onderbouwing van het provinciale beleid geschreven, waarbij is getoetst op de in artikel 2.17.3 genoemde criteria voor het toevoegen van woningen in het buitengebied.

Kleinschaligheid

Het initiatief betreft de transformatie naar negen appartementen. Hiermee ontstaat een kleine woongemeenschap in een al bestaand volume. Er vindt in principe geen vergroting van het gebouw plaats. Bij het terugplaatsen van de sterrenkijker in de oorspronkelijke koepel vervalt hier een appartement en worden er acht appartementen gerealiseerd.

Woonwensen, leefstijl specifieke doelgroep

De woongemeenschap is bedoeld voor senioren in het hogere huursegment. Senioren (minimaal 55 jaar oud) die in de nabijheid van de natuur rust en stilte zoeken, maar die tevens bereid zijn om in een gemeenschapsvorm een monumentaal pand met bijbehorende tuin te onderhouden. (Ex-)wetenschappers die dezelfde leefstijl aanhangen en in dezelfde levensfase zitten, naar voorbeeld van het Rosa Spier Huis in Laren (www.rosaspierhuis.nl). Het gaat om een zelfstandige woonvorm in harmonie met anderen. Er wordt gestreefd naar een goed 'noaberschap'. Bewoners zijn zelfredzaam en sociaal vaardig, denken en handelen milieuvriendelijk en leven volgens duurzame principes, bij voorkeur niet rokend. De initiatiefnemer en zijn vrouw willen zelf in één van de appartementen gaan wonen en deel worden van de woongemeenschap.

Qua huurprijs wordt aangesloten bij de gemiddelde huurprijs zoals deze ook in een dorp als Haren wordt gehanteerd (€ 12,50 per m² per maand). De maandhuurprijs ligt tussen € 1045,- en € 1582,- met één appartement op € 1902,-, waarbij gericht wordt op één- of tweepersoonshuishoudens. Dit is exclusief servicekosten (€ 250,- p/m). Met een dergelijke huurprijs wordt aangesloten bij het hogere segment en is bijvoorbeeld verhuur aan starters vrijwel uitgesloten. Mocht verhuur van de appartementen niet aanslaan, dan kan alsnog worden besloten tot verkoop. De te verkopen appartementen zijn ongeschikt voor gezinnen.

Het gaat hier om het creëren van een woongemeenschap waarbij men samen verantwoordelijk is voor de locatie. Dat wil zeggen het onderhoud van het monumentale pand en de daarbij behorende tuin. Omdat de appartementen in het bestaande pand worden gerealiseerd waarbij de entrees van woningen inpandig zijn, zal er snel en gemeenschapsgevoel gecreëerd kunnen worden. Het pand beschikt over centrale ruimtes en gangen waar ontmoeting vanzelfsprekend is en waar mogelijk gezamenlijke initiatieven ontplooid kunnen worden (gezamenlijke lezingen en/of discussies, biljard, spelletjestafel, eventueel gezamenlijke keuken).

Het bijzondere woonmilieu zit ook in de associatie, die bewoners hebben met natuur. Het pand ligt in het landgoed Mensinge. Ruimtelijke ingrepen zijn gericht op het versterken van de relatie met de natuur. Het bijzondere woonmilieu zit daarnaast in de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor behoud van het erfgoed. Het monument blijft op deze manier behouden. De koepel kan weer dienst gaan doen als sterrenwacht voor bewoners en andere geïnteresseerden. Op dit moment doet de initiatiefnemer er alles aan om de oorspronkelijke sterrenkijker terug te plaatsen op de oorspronkelijke plek. Dit is een forse investering en gaat in dat geval ten koste van één appartement. Daarmee kan wel het gemeenschapsgevoel versterkt worden en blijft de oorspronkelijke functie van het pand (deels) behouden.

De ruimtelijke ingrepen in de tuin passen bij het oorspronkelijk karakter van het monument. Er zijn weinig locaties buiten het stedelijk gebied waar een dergelijke woongroep zich kan vestigen. Er zijn weinig plekken waar, te midden van bos en beekdal, een vrijkomend gebouw betrokken kan worden. Dit maakt dat herbestemming van dit monument een unieke kans is voor de het bedienen van het woonmilieu met behoud van de kernwaarden van het monument en de tuin.

Vastleggen woonmilieu in statuten huurdersvereniging

Via een op te richten huurdersvereniging wordt vastgelegd hoe het onderhoud van het pand en het perceel worden geregeld. Bij terugkeer van de sterrenkijker worden de zorg hiervoor en het gebruik ervan geregeld. In bijvoorbeeld statuten worden bepaalde eisen en voorwaarden aan (toekomstige) bewoners vastgelegd. Denk hierbij aan de eisen aan bewoners (leeftijd, leefstijl, verantwoordelijkheden) zoals eerder genoemd. De initiatiefnemer zet dit in gang, zodra er zicht is op een onherroepelijke vergunning, omdat (toekomstige) bewoners zich tot die tijd niet willen vastleggen.

Aansluiten bij kernkwaliteiten van gebied

De kernkwaliteiten van het gebied staan beschreven in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Daar is uitgebreid uiteengezet hoe het initiatief aansluit bij de kwaliteiten van het esdorpenlandschap in combinatie met een beekdallandschap. In essentie komt het er op neer dat met de transformatie van het pand en enkele gerichte aanpassingen van de tuin beter wordt aangesloten op de kernkwaliteiten. Een aantal kernkwaliteiten zoals duisternis en cultuurhistorie worden zorgvuldig benaderd. Ten aanzien van het aspect duisternis wordt geen nieuwe buitenverlichting toegevoegd. Dit kan ook als voorwaarde of beperking in de vergunning worden opgenomen. In deze onderbouwing is gesteld dat licht vanuit woningen snel 'uitdooft' en daarmee weinig invloed heeft op de duisternis. Het cultuurhistorisch en monumentaal karakter van het pand blijft gehandhaafd door zo weinig mogelijk aan de buitenkant van het pand te wijzigen. Zo blijft onder andere de koepel herkenbaar als 'koepel van de voormalige sterrenwacht'. Daarbij wordt zo mogelijk de sterrenkijker weer teruggeplaatst. Dat gaat weliswaar ten koste van één appartement, maar zorgt wel voor een versterking van de oorspronkelijke functie van het monument.

Verhogen ruimtelijke kwaliteit, vergroten cultuurhistorisch karakter

In paragraaf 5.3 staat hoe de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de tuin blijft behouden. Met het transformeren van een bedrijf naar een woonfunctie kan gesproken worden van het toevoegen van kwaliteit op deze locatie. De hier bedoelde woonfunctie, zoals hierboven beschreven, past qua rust en uitstraling beter bij dit gebied dan de op grond van het bestemmingsplan mogelijke bedrijfsfuncties met specifieke verkeersaantrekkende werking. Het cultuurhistorisch karakter blijft behouden doordat het monument als zodanig behouden en herkenbaar blijft.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief een bijzondere woongemeenschap voor senioren met een bepaalde leefstijl wordt gecreëerd met accent op behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Een bijzondere doelgroep, die niet bediend wordt met een plan in een dorp of stad of in het agrarisch gebied. In relatie tot de gestelde huurprijs (zie hierboven) is het ook niet aannemelijk, dat zich andere doelgroepen (bijvoorbeeld starters of gezinnen met kinderen) zullen vestigen. De indeling van het pand en de tuin zorgen er ook voor, dat bewoners die geen gemeenschapsgevoel of gezamenlijke verantwoordelijkheid willen dragen, zich hier niet thuis gaan voelen. Hiermee is het bijzondere woonmilieu voldoende gegarandeerd.

De gevraagde huurprijs (hogere segment) wijkt af van het volgens de Woonagenda gevraagde huuraanbod voor senioren (middenhuur). Het bouwplan past op de huurprijs na binnen de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie, omgevingsverordening (in het bijzonder artikel 2.17.3) en Woonagenda. Eigen woningbouwonderzoek van de gemeente Noordenveld toont echter aan, dat er binnen de gemeente ook behoefte is aan woningen in het hogere huursegment.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie 2030

De gemeente Noordenveld heeft op 8 februari 2017 de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Hierin laat de gemeente zien hoe ze denkt, wat de gemeente Noordenveld in het jaar 2030 uniek maakt op het sociale en fysieke domein. De Omgevingsvisie is de basis voor de programma's op de kernwaarden leefbaar, groen, ondernemend, duurzaam en transparant.

In de Omgevingsvisie zijn ook de ambities per gebied aangegeven. Zo ook voor Roden. Roden moet een sterke, veelzijdige woonkern blijven, met een krachtige positie op het gebied van werkgelegenheid en een regionaal voorzieningenniveau.

Voorliggend plan omvat het herbestemmen van de (voormalige) sterrenwacht naar een woongebouw met daarin negen nieuwe woonfuncties. Met het stedenbouwkundig ontwerp blijft het cultuurhistorische karakter van het gebouw in stand, met inachtneming van de monumentale waarden. De ontwikkeling die voorliggend plan mogelijk maakt, past dan ook binnen de ambitie van de Omgevingsvisie.

Specifiek met betrekking tot het thema wonen stelt de omgevingsvisie de volgende uitgangspunten:

- a) In Norg, Roden en Peize is voldoende huisvesting voor mensen met een grote zorgbehoefte.
- b) In Noordenveld is ruimte voor nieuwe woonzorgconcepten.
- c) In Noordenveld is voor iedereen geschikte woonruimte naar behoefte beschikbaar. Insteek is dat iedereen, waar mogelijk, zelfstandig woont.
- d) In Noordenveld wordt er kwalitatief en kwantitatief gebouwd voor de behoefte.
- e) De gemeente anticipeert op de groeiprognose, maar ook op de dalende woningbehoefte in de toekomst.
- f) Woningbouw in de kleine kernen is mogelijk, op basis van maatwerk en aangetoonde behoefte.
- g) De bestaande woningvoorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt.
- h) De omvang van de sociale huursector is voldoende om de doelgroep te kunnen huisvesten.
- i) Huisvesting van statushouders vindt bij voorkeur door corporaties plaats.
- j) De woonwijken en dorpen hebben zoveel mogelijk een gemengde samenstelling.

Niet alle uitgangspunten hebben direct raakvlak met dit planinitiatief. Met betrekking tot punt c t/m e kan gesteld worden, dat het initiatief passend is in de doelstellingen van de omgevingsvisie. De woningmarkt in Roden is gespannen. Dit als gevolg van een groeiende aantrekkingskracht van de stad Groningen. Dit initiatief draagt bij aan het invullen van een behoefte (zie ook paragraaf 4.1). Het concept biedt een kwalitatieve invulling van een bijzonder pand in een bijzondere omgeving. In die zin mag verondersteld worden, dat er ook behoefte is aan dit initiatief. Een daling van de woonbehoefte in de toekomst zal naar verwachting geen invloed hebben op dit initiatief in deze omgeving, vanwege de ligging dichtbij de kern Roden.

Noordenveldse kwaliteitsgids

De Omgevingswet geeft aan dat de omgevingsvisie een beschrijving bevat van de (structuurbepalende) karakteristieken binnen het grondgebied van Noordenveld. Deze (structuurbepalende) karakteristieken zijn beschreven in De Noordenveldse Kwaliteitsgids, die als een aanvulling en uitwerking van de Omgevingsvisie is vastgesteld (6 mei 2020). De kwaliteitsgids is een document met basisinformatie. Per landschapstype en per kern zijn een aantal overzichtelijke gidsprincipes geformuleerd. Deze gidsprincipes geven aan hoe bij ontwikkelingen omgegaan kan worden met de aanwezige karakteristieken. Zij zijn open en kwalitatief geformuleerd, zodat er ruimte is voor afweging en verschillende uitkomsten mogelijk zijn. Een flexibele en op maatwerk gerichte aanpak is vereist om tot een afweging en ontwikkeling te komen.

In de gids worden voor het 'esdorpenlandschap' en 'Roden', waar het plangebied onder valt, zogenaamde gidsprincipes benoemt. De meest relevante worden besproken.

- Initiatieven moeten passen bij de schaal van het landschap en een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren
Een voormalig bedrijfsgebouw krijgt een herinvulling. Er wordt geen volume toegevoegd. Een monument wordt behouden en krijgt een duurzame functie (wonen). Het risico op aantasting van het landschap als gevolg van de uitvoering van een bedrijf wordt ondervangen. Dit levert meerwaarde op voor het landschap.
- Respecteer bestaande verkavelingspatronen van de oude veldontginningen en het beekdal
Deze structuren blijven onaangetast.

- Versterk de parkachtige structuur van de oude veldontginningen door kleinschalige ontwikkelingen in de omgeving van oude dorpen goed in te passen met bosachtige aanplant
Deze kleinschalige herontwikkeling is al met groen omzoomd. Dit blijft ook in de toekomst behouden, waarmee de ontwikkeling goed ingepast blijft in de omgeving.
- Grijp functiewijzigingen of uitbreidingen aan voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.
Het erf blijft goed ingepast ten opzichte van de Mensingheweg en het open landschap aan de zuidzijde van het gebied, het beekdal. De groene omzoming zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

Het planinitiatief past in het gemeentelijk beleid.

4.4 CONCLUSIE

Het plan is in overeenstemming met zowel Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 6 wordt op verschillende aspecten een nadere analyse gegeven. Hiermee mag verondersteld worden dat de uitvoering van het plan geen belemmeringen oplevert voor het hierboven genoemde beleid.

5.1 AANVULLING OP BESCHRIJVING VAN HET BOUWPLAN UIT HOOFDSTUK 2

Alzijdige uitstraling

Het gebouw is rondom voorzien van veel glazen puien en heeft een alzijdige uitstraling naar de omgeving. Mede hierdoor is het pand geschikt voor appartementen; zonder al teveel ingrepen in de gevels ontstaat er binnen een goed woonklimaat met voldoende daglicht en uitzicht. Beide koepels blijven gehandhaafd. Mogelijk gaat de grote koepel weer dienst doen als sterrenwacht voor de bewoners en astronomische verenigingen. Op dit moment doet de initiatiefnemer er alles aan om de oorspronkelijke sterrenkijker terug te plaatsen in de koepel. Als dit lukt, wordt de rest van het pand verbouwd naar acht appartementen. Lukt het niet om de sterrenkijker terug te halen, dan wordt in de grote koepel een negende appartement ondergebracht. De verbouwing vindt vooral inpandig plaats (zie de afbeelding hieronder). Alleen voor appartement 1 vindt een kleine uitbreiding plaats van 22 m². Deze uitbreiding steekt links 3 meter en achter 1,7 meter buiten de bestaande gevels (zie figuur 5 'Plattegronden').

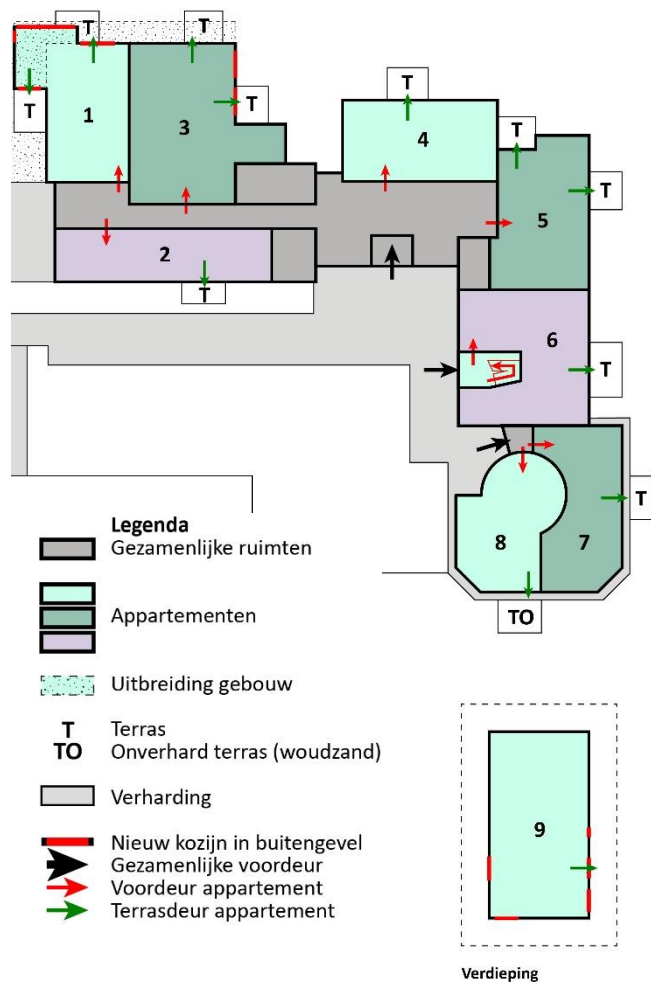
Nieuwe ramen

Om de appartementen voldoende daglicht en uitzicht te geven, worden op enkele plekken ramen toegevoegd. Appartementen 2, 4, 5, 6, 7 en 8 krijgen geen extra ramen.

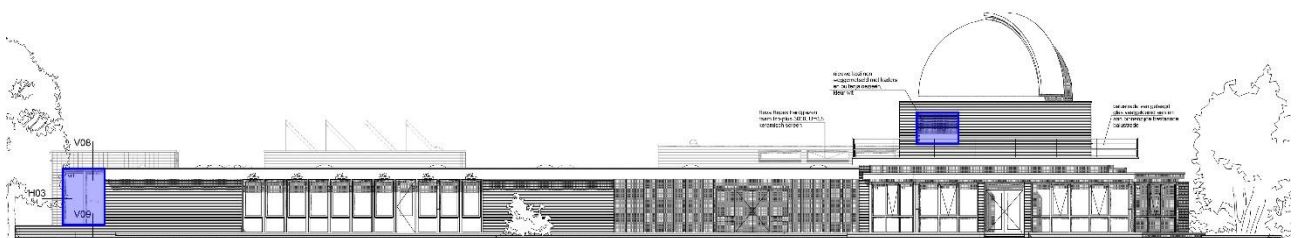
Appartement 1 krijgt in de woonkamer een glazen schuifpui naar het terras aan de voorzijde, een smal raam in de zijgevel en een nieuw kozijn plus een verplaatst, bestaand kozijn uit de werkplaats aan de achterzijde. Het bestaande raam in de zijgevel wordt versmald. Hierachter komt de slaapkamer.

Appartement 3 (in de werkplaats) krijgt in de rechterzijgevel een raam en een glazen schuifpui. Hier ligt de woonkamer. Appartement 4 (in de collegezaal) heeft al een pui over de gehele breedte van de achtergevel. Hierachter ligt de woonkamer. De panelen in de bovenste delen van de puien worden vervangen door glas. Appartement 9 (op de verdieping onder de koepel) krijgt vier extra ramen ter plaatse van de woonkamer; één in de voorgevel en één in beide zijgevels plus een glazen schuifpui in de rechterzijgevel. In de rechterzijgevel komt boven het aanrecht in de open keuken een vijfde raam.

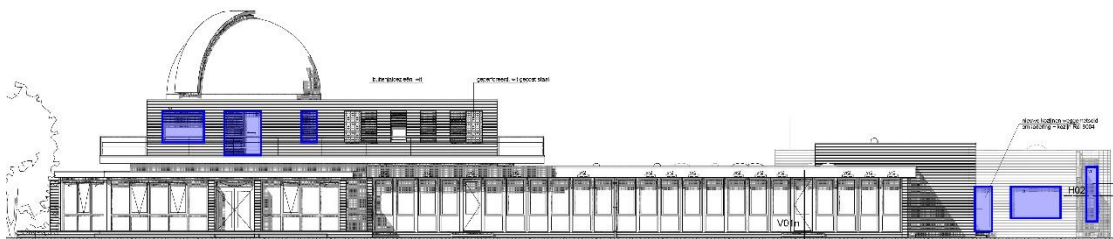
Voor de appartementen 2, 5, 6, 7 en 8 wordt een raam vervangen door een glazen terrasdeur.



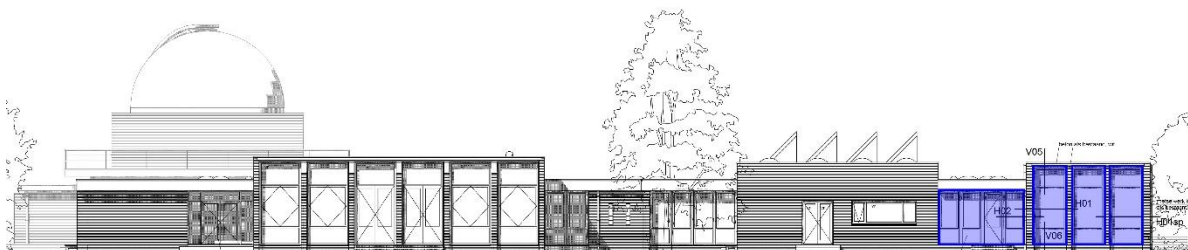
Figuur 5 Plattegronden



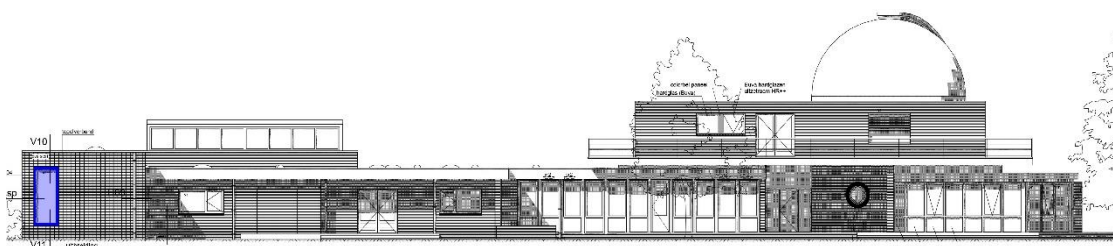
Figuur 6 Nieuwe kozijnen in zuidwestgevel



Figuur 7 Nieuwe kozijnen in zuidoostgevel



Figuur 8 Nieuwe kozijnen in noordoostgevel



Figuur 9 Nieuwe kozijnen in noordwestgevel

Ontsluiting van de appartementen

De appartementen 1 t/m 5 krijgen een inpandige voordeur vanuit de gemeenschappelijke hal. De appartementen 6 en 9 delen een gezamenlijk portiek. Voor de ingang van dit portiek wordt een bestaand raam vervangen door een voordeur. Ook de appartementen 7 en 8 delen een gezamenlijk portiek. Dit portiek wordt ontsloten via een al bestaande deur.

Monumentale stedenbouwkundige waarde

Het gebouw is een provinciaal monument. De waardering zit hem onder andere in de *'stedenbouwkundige waarde vanwege de ruimtelijke relatie die het gebouw aangaat met haar omgeving'*. De beschrijving van het monument op de monumentenlijst onderbouwt deze waarde verder niet (zie [Kapteyn Sterrenwacht - Provinciale Monumentenlijst Drenthe \(provincie.monumentendrenthe.nl\)](https://provincie.monumentendrenthe.nl)). Wel wordt omschreven wordt hoe de beplanting van het terrein in het algemeen laag werd gehouden, *'echter wel zodanig dat het aardoppervlak geheel werd bedekt. Op deze wijze werd warmteaccumulatie in de grond (en dus luchtrillingen) zoveel mogelijk voorkomen'*. In 1963 koos men voor het terrein als locatie voor een Sterrenwacht vanwege *'de weinige openbare verlichting en een minimum aan rook, mist en warmte trillingen in de lucht'* (Rapport over de monumentale waardestelling van de Kapteyn Sterrenwacht, Jim Klingers, Roden 2019).

In de provinciale beschrijving van het monument staat niet, dat de tuin onderdeel van het monument is. De lage gemetselde muurtjes langs de borders horen echter onlosmakelijk bij het gebouw. De aanleg van de tuin inclusief deze muurtjes blijft grotendeels bewaard. Een tuinhistoricus en een tuinontwerper verzorgen het tuinplan en het herstel van de tuin. Hier en daar vindt achterstallig onderhoud plaats en worden paden verlegd. Daarna wordt de tuin door de bewoners gemeenschappelijk gebruikt en onderhouden. Elk appartement krijgt direct in de gevel een buitendeur naar een eigen terras. Waar nodig, zorgt nieuwe beplanting tussen de terrassen voor privacy van de bewoners.

Zie onder het kopje 'Tuin' van par. 5.3 'Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan' hoe de tuin aansluit op het bouwkundige monument.

5.2 BEZWAREN VAN OMWONENDEN

Op de eerste omgevingsvergunning dienden burens uit het streekje woningen aan de Mensingheweg bezwaren in. Bij de behandeling van die bezwaren ging de bezwarencommissie alleen in op de *procedurele* kant van het verhaal. De gemeente heeft de verkeerde procedure gevolgd en heeft de vergunning weer ingetrokken. Hieronder vindt u de belangrijkste *ruimtelijke* bezwaren, die zijn genoemd:

- De indieners missen een marktonderzoek naar de woonbehoefte en een onderzoek naar alternatieven voor het pand;
- Ze vrezen, dat van de functiewijziging van 'bedrijf naar wonen' een precedentwerking uitgaat naar andere percelen in het gebied;
- Omwonenden vrezen voor henzelf en voor de natuur een toename van:
 - activiteit, met name in de avonden en de weekenden;
 - licht in het relatief donkere gebied;
 - geluid door bewoners, die elkaar treffen in de buitenruimte;
 - verkeersbewegingen op het terrein door bewoners en bezoekers en het daarbij horende verkeersgeluid;
- Ze willen een onderzoek naar beschermde diersoorten en de gevolgen van de toename van licht en geluid voor de omliggende natuur. Ze willen een onderbouwing van de gevolgen van het bouwplan voor de natuur;
- Op de Mensingheweg wordt vaak te hard gereden. De bewoners willen snelheidsremmende maatregelen in de weg. Ze vragen, wat de gevolgen van het bouwplan zijn voor de inrichting van de Mensingheweg.

Individueel genoemde punten komen waar mogelijk terug in stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwplan in de volgende paragraaf.

5.3 STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING BOUWPLAN

Alternatieven voor verhuur van het pand

Het pand staat sinds 2019 te huur via een makelaar. Tot nu toe heeft zich geen serieuze gegadigde gemeld. Het pand werd gebruikt door een ICT opleidingsbedrijf. Het zou heel mooi zijn, als zich opnieuw een passend bedrijf aandient. Het gaat hier echter om een heel specifiek bedrijfspand op een bijzondere plek. De kenmerken en beperkingen van de locatie maken haar moeilijker invulbaar dan bedrijfskavels op een bedrijventerrein.

Daarnaast heeft het werken in 'coronatijd' geleid tot meer thuiswerken. Deze tendens zet zich in de toekomst vast voort. Voor sommige bedrijfstakken zal de noodzaak voor een eigen bedrijfspand afnemen. Andere bedrijven zullen met een kleiner pand uit de voeten kunnen. Het gevolg is, dat bedrijfsruimte leeg komt te staan. Voor de sterrenwacht betekent dat nog meer concurrentie op de verhuurmarkt.

Huidige bestemming 'bedrijf'

De bestemming 'bedrijf', die op het perceel ligt, biedt veel mogelijkheden. Echter ook mogelijkheden voor bedrijven, die je liever niet in het buitengebied ziet. De brede mogelijkheden van de huidige bestemming passen niet bij het gewenste behoud van de kwaliteiten van de directe omgeving. Bedrijvigheid die bij recht is toegestaan, kan onevenredig meer schade aanrichten dan de activiteiten, die de afgelopen decennia hebben plaatsgevonden.

Het gaat om zogenaamde categorie 1 en 2 bedrijven die in de Staat van Bedrijven staan (bijlage 2 bij het bestemmingsplan). Om een paar voorbeelden te noemen: een brood- en banketbakkerij, een drukkerij, een handel in auto's en motoren (of onderdelen en accessoires daarvan), een groothandel (in diverse

producten), een post- en koeriersdienst of een chemische wasserij. Dergelijke bedrijven trekken extra verkeer aan (zie paragraaf 6.10 voor de onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen) en leveren mogelijk geur- en geluidsoverlast op, ondanks de maatregelen die bedrijven verplicht zijn te treffen. Niet elk bedrijf is even gunstig in dit pand en op deze plek.

Nieuwe functie

Er moet iets gebeuren met het monumentale pand. Leegstand leidt op de lange duur tot verloedering. Dit is een reden om een andere invulling in de vorm van wonen te overwegen. Positief is, dat je hiermee de vestiging van een mogelijk hinder veroorzakend bedrijf voorkomt, dat afbreuk doet aan de waarden van de omgeving. De kans is groot, dat een woonfunctie een stillere buur oplevert voor zowel de natuur als de omwonenden dan een bedrijf.

De functie 'wonen' past goed in het streekje aan de Mensingheweg; er staan immers al zes woningen. Dit is geen vrijbrief voor de bouw van nieuwe woningen in het gebied. Daar is geen reden of noodzaak voor. Er zijn voldoende alternatieven (inbreilocaties) in het dorp Roden zelf. Het gaat hier echter om een nieuwe invulling van een bestaand gebouw.

De eigenaar richt zich met de appartementen op senioren. Voor de ruimtelijke afweging maakt de doelgroep niet uit; wonen is wonen en iedereen heeft recht op een woning. Maar de kans, dat er bijvoorbeeld jongeren in zullen komen, is erg klein. Voor hen is het huren van een appartement in de sterrenwacht financieel niet haalbaar.

Negen appartementen in het pand lijkt een forse uitbreiding van het aantal woningen in het streekje. De vraag is of dat passend is. Omwonenden vrezen een toename van activiteit rond het pand naar de avonden en de weekenden met een toename van verkeersbewegingen, geluid en licht als gevolg.

Toename activiteit

De functie 'wonen' zorgt voor activiteit in de avonduren en de weekenden. We moeten ons realiseren, dat ook een bedrijf vrij is om zijn activiteiten uit te breiden naar de avonden en de weekenden. Denk bijvoorbeeld aan trainingen, lezingen of seminars. Uitbreiding van dergelijke activiteiten trekken meer bezoekers aan.

Ook door de week kan een bedrijf voor meer activiteit zorgen dan recentelijk gebruikelijk was. De meeste medewerkers van een bedrijf of deelnemers aan trainingen e.d. komen in de regel rond dezelfde tijd aan en vertrekken ook weer tegelijk. Ze leveren meer verkeersbewegingen en dus meer geluid op. Zie paragraaf 6.10 voor de onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen. Meer bezoekers vragen ook om meer parkeerplaatsen. Dit gaat ten koste van de tuin.

Licht

Ook hier geldt, dat ook een bedrijf voor lichtuitstraling in de avonden en weekenden kan zorgen, afhankelijk van zijn activiteiten. De burens ondervinden geen directe hinder van directe lichtinval in hun woningen en tuinen. De appartementen 3, 4 en 5 hebben alleen ramen in de achter- en rechterzijgevels van het gebouw. Deze gevels liggen vanaf de burens gezien aan de andere kant van het gebouw. De appartementen 1, 2 en 6 t/m 9 hebben sommige of alle ramen in de voor- en/of linkerzijgevels. Deze appartementen liggen op 64 tot 75 meter van het dichtstbijzijnde buurhuis. Dat is een royale afstand. Het bestaande bijgebouw belemmert het zicht van de burens op appartement 2 in de nieuwe uitbouw. Voor de ramen in appartement 9 op de verdieping komen kantelbare lamellen aan de buitenzijde. Deze ramen kunnen goed worden geblindeerd. Er staan veel bomen en struiken tussen het pand en de huizen van de burens.

Ten aanzien van de buitenverlichting luidt het advies om het project te laten begeleiden door een ecooloog. Zie paragraaf 6.3 'Ecologie' en bijlage 5 'Quickscan Wet Natuurbescherming' voor de betekenis van de lichtuitstraling voor de omliggende natuur. Zie figuur 10 'Tuinplan' voor de huidige buitenverlichting rond en aan het pand. Er wordt geen nieuwe buitenverlichting toegevoegd.

Geluid

Van de nieuwe bewoners mogen we redelijkerwijs verwachten, dat zij zich verantwoordelijk voelen voor hun woonomgeving en dat zij zich daarnaar gedragen. Het ligt niet voor de hand, dat hun gedrag extremer zal zijn dan dat van zakelijke gebruikers van het pand. Uitgaande van negen seniorenechtparen krijgt het pand maximaal 18 bewoners. Een bedrijf kan veel meer gebruikers en bezoekers hebben en tot meer geluid vanuit de tuin leiden. Denk aan stemgeluid, dichtslaande autoportieren en motorgeluid van auto's.

De appartementen en de terrassen liggen op ruime afstand van de naastgelegen woningen en tuinen (zie 'Licht'). Geluidsoverlast naar de omwonenden valt niet te verwachten. Bovendien kunnen toenemende bedrijfsactiviteiten ook extra geluid opleveren. Zie onder 'Huidige bestemming 'bedrijf'' en 'Toename activiteit'. Er komen geen installaties aan de buitenzijde van het gebouw. Een warmtepomp op basis van aardwarmte zorgt voor de verwarming. De warmtepomp staat in het gebouw en is buiten niet hoorbaar.

Zie paragraaf 6.1 'Geluid' en bijlage 2 'Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï' voor de betekenis van de geluidsbelasting van de Mensingheweg op het bouwplan.

Zie paragraaf 6.3 'Ecologie' en bijlage 5 'Quickscan Wet Natuurbescherming' voor de betekenis van het geluid voor de omliggende natuur.

Tuin

Visie op de tuin

Het gebouw is een provinciaal monument. De tuin vormt de context van het monument. Elementen die bepalend zijn in deze context, zijn de gemetselde muurtjes in de tuin en een aantal beeldbepalende bomen. Daarnaast is het terrein inclusief bebouwing onderdeel van het Natuurnetwerk. Deze twee doelen botsen soms met elkaar. Een voorbeeld daarvan is de slangenboom: een beeldbepalende boom die hoort bij de context van het monument, maar een exoot vanuit de inheemse biodiversiteit die wordt nagestreefd in het Natuurnetwerk. Door de leeftijd en omvang die deze bomen inmiddels hebben is er toch sprake van ecologische waarde, bijvoorbeeld in de vorm van nestgelegenheid en dekking voor vogels en andere dieren. Als derde doel is er het gebruik van het monument dat een drager is voor het duurzaam voortbestaan van tuin en monument. Dit gebruik kan botsen met het natuurdoel, doordat er vanuit het gebruik een bepaalde uitstraling is naar de omgeving die verstorend kan werken. Er is sprake van een afstandsrelatie: relatief meer verstoring bij het toegangspad en de gebouwen en minder naarmate de afstand toeneemt. In het ontwerp krijgt dit een plek als een gradiënt van cultureel naar natuurlijk vanaf het gebouw en het pad de tuin in. De borders met de oorspronkelijke muurtjes dichtbij het gebouw hebben een cultureel karakter, maar verderop heeft de tuin het natuurlijke karakter van een eiken-beukenbos met de kenmerkende ondergroei van oud bos, zoals Witte klaverzuring en Bosgierstgras.

Afstemming inrichting vanuit aspect monument

Over de inrichting van de tuin heeft overleg plaatsgevonden met een gespecialiseerd bureau uit Woerden dat door de provinciale monumentencommissie was aangeraden. Het betreft met name de invulling van de borders, het herstellen en handhaven van het oorspronkelijke slingerpadenpatroon en het onderhoud aan uit hun krachten gegroeide struiken. De uitvoering vindt conform dit overleg plaats door een plaatselijke hovenier.

In de tuin is of wordt hier en daar een boom gekapt. Zie figuur 10 'Tuinplan' op de volgende pagina:

1. Een Japanse esdoorn voor de uitbreiding van het pand aan de noordoostkant;
2. Twee jonge eiken om twee andere, grotere eiken ruimte te geven voor groei;
3. Een zwakke boom uit vrees, dat deze boom bij een storm op het pand valt;
4. Een ceder in de bossingel aan de zuidkant van het terrein was vanwege zijn hoogte een obstakel voor de telescoop en is daarom gekapt. Vanwege de natuurlijke verjonging op die plek is er geen ruimte voor herplant en vanwege het natuurlijke karakter (eiken-beukenbos) is ervan afgezien een ceder terug te planten.

Direct bij het gebouw zorgen lage tuinmuurtjes voor een geometrische inrichting van de tuin passend bij het monument. In de plantvakken staan lage groenblijvende heesters, cultuurplanten en siergrassen. Hoe

verder van het gebouw gelegen, hoe vrijer de vormen en de invulling van de tuin worden en hoe natuurlijker de tuin wordt. Rond het geometrische deel ligt een parktuin bestaande uit gras met daarin vrij geplaatste en gevarieerde, solitaire bomen. Langs de randen van de tuin liggen natuurlijke bossingels. Door de hele tuin lopen informele wandelpaden bestaande uit natuurlijke materialen zoals korter gemaaid gras of houtsnippers.

Toen de sterrenwacht nog functioneerde, werd de beplanting bewust laag gehouden. Zo werd *‘warmteaccumulatie in de grond (en dus luchttrillingen) zoveel mogelijk voorkomen’*, aldus de beschrijving van het monument door de provincie. De basisopzet van de tuin is nooit veranderd. In de loop der jaren zijn de solitaire bomen in de tuin tot wasdom gekomen en zijn de bossingels dicht begroeid geraakt.

Afstemming inrichting vanuit Natuurnetwerk Nederland

Er is geen reden om de basisopzet aan te passen. De tuin sluit met de gezoneerde opbouw van cultuur naar natuur goed aan op de omliggende natuurlijke omgeving van het Mensingebos, het Sterrebos en de tussenliggende velden met boomsingels. Ook vanuit ecologisch oogpunt is het niet wenselijk om hierin sterk in te grijpen. De horizontale en verticale structuurvariatie van het bos wordt vergroot door specifieke maatregelen die ten goede komen aan de kenmerkende soorten van het eiken-beukenbos dat in het Natuurnetwerk wordt nagestreefd. Voorbeelden van soorten die profiteren zijn struweelvogels, spechten, vleermuizen, amfibieën, reptielen, dagvlinders, loopkevers en mieren.

Er zijn enkele aanvullingen om de tuin ecologisch robuuster te maken:

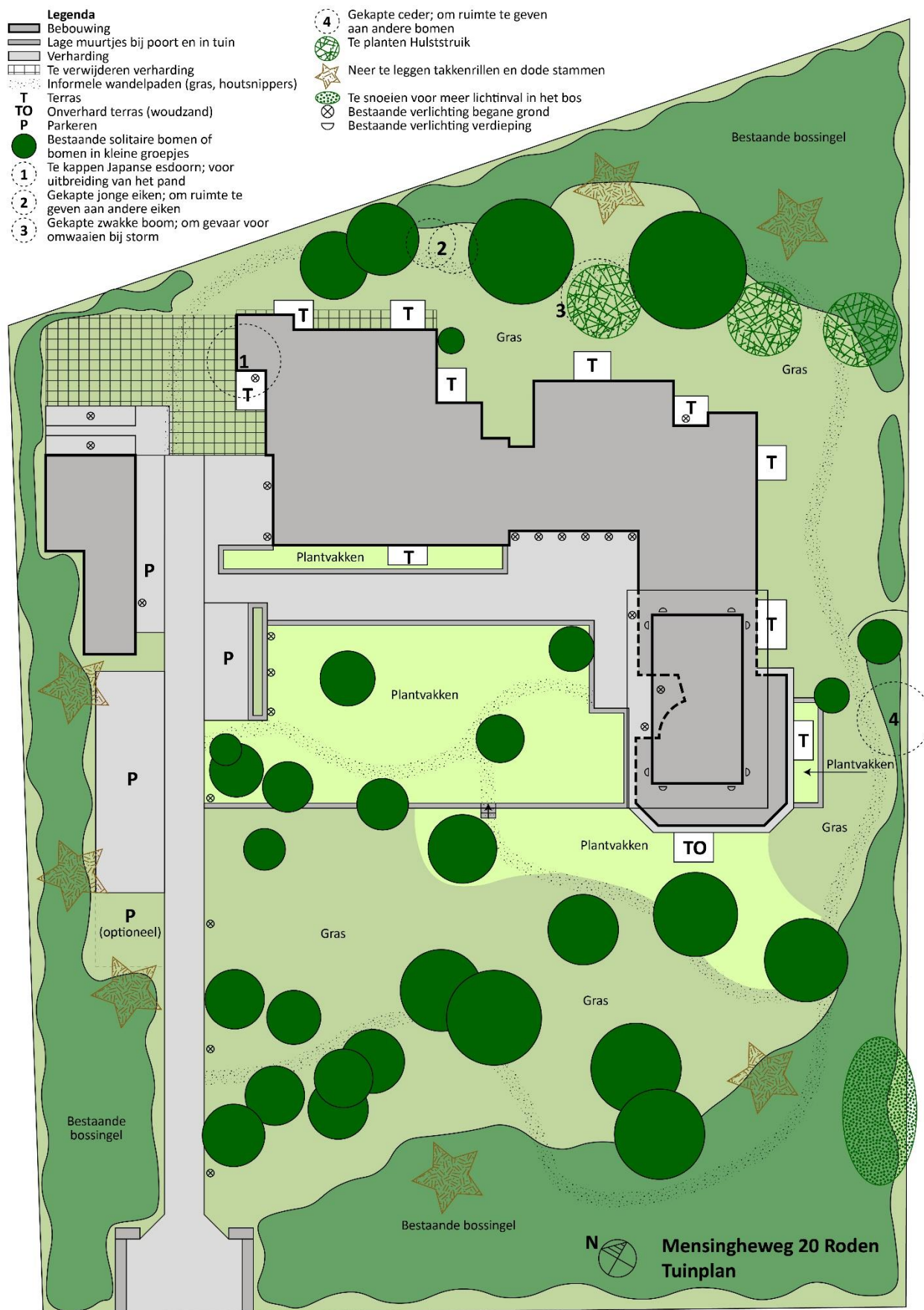
- op diverse plekken in de tuin worden takkenrillen aangebracht waardoor er meer dekking en nestgelegenheid ontstaat voor dieren;
- plaatselijk wordt meer licht op de bodem gebracht door takken weg te snoeien, hiervan profiteren planten en dieren;
- er worden hulststruiken geplant op enkele plekken waar het bos nu erg doorzichtig is. Op deze wijze wordt visuele verstoring van vogels en andere dieren beperkt, waardoor ze minder sterk reageren op de aanwezigheid van mensen op het slingerpad;
- de grazige delen van het terrein worden niet met kunstmest bemest, zodat deze verder verschromelen. Pleksgewijs kan eventueel vaste dierlijke mest worden aangebracht, waardoor de variatie in bodemvruchtbaarheid toeneemt en het bodemleven gestimuleerd wordt, hetgeen weer positief doorwerkt in de voedselketen.

Afstemming inrichting vanuit het gebruik

In de tuin komen nieuwe terrassen en één extra parkeervak. Zie paragraaf 6.10 voor de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen. Tegenover de aanleg van nieuwe verharding staat het verdwijnen van een deel van de bestaande verharding. Er verdwijnt meer verharding dan dat er aan nieuwe verharding bijkomt; per saldo wordt 213 m² verharding omgezet naar tuin.

Inrichting van de Mensingheweg

Zoals gezegd moeten we voor het parkeren op eigen erf rekening houden met maximaal 17 auto's. Een bedrijf kan veel meer gebruikers hebben. Zie onder 'Toename activiteit'. Een functiewijziging naar 'wonen' leidt niet per definitie tot een grotere verkeersdruk op de Mensingheweg en noopt niet tot een herinrichting van de weg.



Figuur 10 Tuinplan

5.4 CONCLUSIE

Het is moeilijk om een zakelijke huurder te vinden voor het pand. De functie 'bedrijf' is daarnaast niet altijd even gunstig voor deze locatie in het buitengebied. Wonen is een goed alternatief; het sluit aan bij de bestaande woningen in het streekje. Activiteit in het geval van wonen neemt niet per definitie toe in verhouding tot activiteit bij een bedrijf. Dat geldt ook voor geluid en licht. De verwachte toename van activiteit en geluid is bij wonen niet per definitie groter dan bij een bedrijf en daarom acceptabel. De verwachte toename van licht heeft geen invloed op de andere woningen in het streekje. Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op het uitzicht, privacy en woongenot van de omwonenden. De natuurwaarden van de tuin blijven behouden. Het bouwplan noopt niet tot een herinrichting van de Mensingheweg. Conclusie: de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' is stedenbouwkundig gezien verantwoord.

6 ANALYSE OMGEVING

6.1 GELUID

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid. Aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig is in de omgeving, is alleen wegverkeerslawaai relevant. Hiervoor is een akoestisch onderzoek opgesteld (Rapport: 20211707, Ingenieursbureau Spreen, d.d. 3 maart 2021, zie bijlage 2). De belangrijkste conclusies zijn als volgt.

De appartementen zijn binnen de geluidzone van de Mensingheweg gelegen. Daarom dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai te worden vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dienen aanvullend bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aangemerkt moet voor de appartementen een hogere waarde worden vastgesteld.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Mensingheweg bedraagt ten hoogste $L_{den} = 45$ dB (incl. aftrek art 110g Wgh). Omdat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ontmoet dit bouwplan vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen bezwaren.

6.2 VORMVRIJE MER-BEOORDELING

Het project is in vergelijking met de drempelwaarden van een stedelijk ontwikkelingsproject van een geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Uit de analyse (Aanmeldingsnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling, zie bijlage 3) blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Het is niet nodig om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

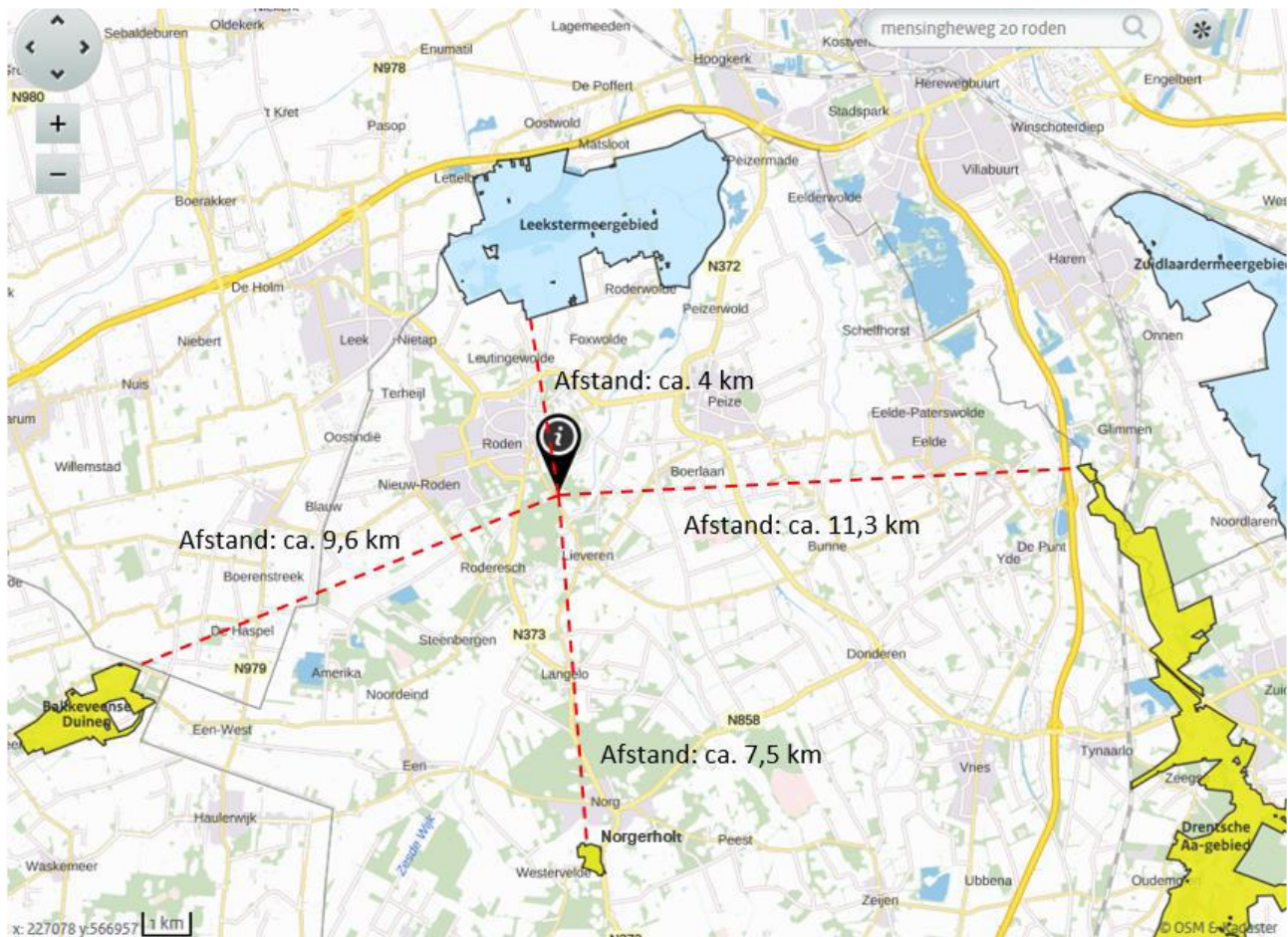
6.3 ECOLOGIE

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Wet Natuurbescherming* (Wnb). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming (flora en fauna).

6.3.1 Gebiedsbescherming

Berekeningen stikstofdepositie

Milieu Adviesbureau Eco Reest heeft de stikstofdepositie berekend (d.d. 2-6-2021, zie bijlage 4). Vóór de uitvoering van het plan moet zeker zijn, dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Zie figuur 11 voor de globale ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden Leekstermeergebied, Norgerholt, Bakkeveense Duinen en Drentsche Aa-gebied. Doel van de stikstofberekeningen is inzicht te krijgen of de verbouwing van het pand en het gebruik erna gevolgen heeft voor (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.



Figuur 11 Globale ligging plangebied (zwarte marker) ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden (Bron ondergrond: AERIUS Calculator, 2021)

Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. De stikstof slaat in de (ruime) omgeving neer (stikstofdepositie) en kan effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wnb.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn drie bronnen van stikstofoxiden relevant: gebouwgebonden emissies, emissie door verkeersbewegingen als gevolg van de werkzaamheden en het toekomstige gebruik en emissie door inzet van mobiele werktuigen voor uitvoering van de werkzaamheden. Daarbij is onderscheid te maken tussen emissie afkomstig van de tijdelijke werkzaamheden (realisatiefase) en de toekomstige situatie (gebruiksfase).

Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator (versie 2020) gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen. Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de realisatie- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr). Het maken van een verschilberekening met de bestaande situatie is dan ook niet nodig.

Het beoogde plan voor herontwikkeling van de Kapteyn sterrenwacht in Roden heeft géén negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het stikstofaspect staat vaststelling van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming daarmee niet in de weg. Voor de uitvoering van het plan geldt ten aanzien van het aspect stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht.

Duisternis

Ten aanzien van het aspect duisternis wordt met zorg gekeken naar buitenverlichting bij de nieuwe wooneenheden. De opdrachtgever komt met de toekomstige bewoners overeen, dat er geen nieuwe buitenverlichting wordt geplaatst.

6.3.2 Soortenbescherming

Vos Ecologisch Onderzoek heeft een Quicksan Ecologie gedaan voor dit bouwplan (d.d. 28-9-2021, zie bijlage 5). De belangrijkste conclusies zijn als volgt.

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk Nederland. Door de bestemmingswijziging mag de potentie van het gebied om zich tot natuur te ontwikkelen niet verslechteren. Hoewel het bebouwde oppervlak met ca 22 m2 toeneemt, neemt het totale oppervlak verharding af. Het leefgebied van planten en dieren neemt licht toe. De verstoring in de bouwfase is zeer beperkt, omdat de werkzaamheden hoofdzakelijk binnen plaatsvinden.

De mate van verlichting neemt waarschijnlijk toe. Uitstraling van licht uit gebouwen dooft snel uit en de invloed daarvan is gering. Buitenverlichting kan meer impact hebben waardoor de duisternis verdwijnt. Zie figuur 10 'Tuinplan' in paragraaf 5.3 'Stedenbouwkundige onderbouwing bouwplan' voor de huidige buitenverlichting rond en aan het pand. De opdrachtgever komt met de toekomstige bewoners overeen, dat er geen nieuwe buitenverlichting wordt geplaatst.

De menselijke aanwezigheid neemt met name langs de oost- en zuidkant toe. Aan deze zijden liggen wandelpaden direct buiten het plangebied tussen 15 en 30 meter afstand. Hoewel in de huidige situatie hier al enige verstoring optreedt, zal de rust er verder afnemen op een oppervlak van maximaal 1.500 m2. Dit kan effecten hebben op broedvogels, zoogdieren en reptielen. Veel kleine zoogdieren, amfibieën en ongewervelden zijn weinig verstoringgevoelig. Jaarrond beschermde nesten van roofvogels zijn hier vanwege de bestaande verstoring vanaf de paden uitgesloten.

Effecten op vleermuizen

De aanwezigheid van vleermuizen in de spouwmuren onder de grote koepel is niet uitgesloten. Bij het bevestigen van de nieuwe kozijnen in de buitengevels van de verdieping kunnen trillingen optreden, waardoor vleermuizen worden verstoord en hun verblijfplaatsen verlaten. Dit is een tijdelijke verstoring. De muren blijven toegankelijk via de open stootvoegen. De voegen die nu door viezigheid afgesloten zijn, worden opnieuw geopend in verband met de ventilatie waardoor de toegankelijkheid van de spouw verbetert.

Vleermuizen maken van het plangebied gebruik als foerageergebied. De kwaliteit van het foerageergebied kan verslechteren door de aanwezigheid van buitenverlichting. De toename van verlichting is beperkt tot de directe omgeving van de gebouwen. Het zal daarom niet leiden tot verlies van het foerageergebied. Negatieve effecten op vliegroutes zijn uitgesloten.

Effecten op vogels

Bij de werkzaamheden aan het hoofdgebouw gaan geen nesten verloren. De uitstraling van geluid en andere soorten verstoring is gering. In de gebruiksfase kan de dichtheid aan broedvogels dichtbij het hoofdgebouw kleiner worden als gevolg van meer verstoring.

Effecten op andere soorten

Bij de werkzaamheden kunnen algemene diersoorten verstoord worden. Negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen van Das, Eekhoorn, Boom- en Steenmarter en Hazelworm zijn uitgesloten, omdat ze niet in de directe omgeving van de gebouwen aanwezig zijn en de uitstraling relatief gering. Negatieve effecten op overige soorten, zoals (korst)mossen, paddenstoelen en ongewervelde dieren van de Rode Lijst worden niet verwacht, omdat de activiteiten hoofdzakelijk plaatsvinden in het gebouw en op plekken waar het nu verhard is of intensiever gebruikt.

Advies

Ten aanzien van soortenbescherming moet verstoring van vleermuizen worden voorkomen. Het advies is om het project te laten begeleiden door een ecooloog ten aanzien van de buitenverlichting en ten aanzien van de werkzaamheden, die nog aan de gevels onder de grote koepel zullen worden uitgevoerd. De opdrachtgever komt met de toekomstige bewoners overeen, dat er geen nieuwe buitenverlichting wordt geplaatst. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Zorgplicht

Daarnaast geldt altijd een algemene zorgplicht. Het verstoren, verwonden of doden van dieren (en planten) moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën worden aangetroffen op de bouwplaats kunnen deze het beste worden opgepakt en verplaatst naar een plek in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

6.4 ARCHEOLOGIE

De gronden in het plangebied hebben een dubbelbestemming. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande gebouw waarbij een relatief kleine uitbreiding van ca. 22 m² plaatsvindt. Deze uitbreiding gaat gepaard met een bodemingreep dieper dan 0,3 meter.

Het oorspronkelijke gebouw dateert van 1964. In die periode zijn ten behoeve van de bouwwerkzaamheden reeds graaf- en grondwerkzaamheden in het plangebied uitgevoerd. Gezien de geringe uitbreiding en de locatie van de bodemingreep, direct naast het gebouw gelegen, is het aannemelijk dat de gronden ten tijde van de bouwwerkzaamheden in 1964 reeds verstoord zijn. Een archeologisch onderzoek kan voor dit project achterwege blijven.

Zorgplicht

Indien bij de graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.

6.5 CULTUURHISTORIE

Het gewijzigde gebruik heeft invloed op de schil, het inwendige van het gebouw en de tuin. De architect heeft hierin met oog voor de monumentale waarde van het pand keuzes gemaakt. Dit resulteert meestal in een bescheiden, afwijkende materiaal- en kleurkeuze, zodat duidelijk is wat oorspronkelijk is en wat nieuw is. Hieronder vindt u in grote lijnen een beschrijving van de gemaakte keuzes. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting door de architect op de gemaakte keuzes in relatie tot de monumentwaarden (Transformatie sterrenwacht roden tot appartementengebouw, Willem Haarsma, Roden 2020).

Voor een goed gebruik van de appartementen is voldoende daglicht en uitzicht nodig. Bestaande kozijnopeningen worden zoveel mogelijk opnieuw gebruikt. Waar dit niet voldoende is, worden extra kozijnen geplaatst; in een duidelijk afwijkende uitvoering door ze achter het buitenspouwblad van het metselwerk weg te metselen en te omkaderen met een antracietkleurige of witte rand, afhankelijk van de kleur van het omliggende metselwerk. De appartementen krijgen een buitenruimte en een toegang tot deze buitenruimte. Enkele bestaande kozijnen worden daarom van deuren voorzien. Hierbij blijft het bestaande ritme van de puien gehandhaafd.

Voor de bereikbaarheid van het appartement op de verdieping is het noodzakelijk een nieuwe entree deur aan te brengen en de huidige trap (niet meer oorspronkelijk) aan te passen. Om het appartement in de

noordoosthoek voldoende ruimte en licht te geven komt daar een uitbreiding. Dit deel van het gebouw is in 1977 bijgebouwd en niet erg goed passend bij de oorspronkelijke architectuur. Met name de aansluiting op de mechanische werkplaats is niet goed opgelost. Tegelijk met de aanbouw wordt dit verbeterd. Materiaal- en kleurkeuze maken dit deel duidelijk herkenbaar als latere toevoeging. Bouwhoogte en indeling van de gevel sluiten aan bij bestaande delen van de bebouwing.

In de witte verdiepingsgevels van het grote observatorium komen extra kozijnen – ook achter het buitenspouwblad weggemetseld en met een in dit geval witte omkadering. Ook de bestaande kozijnen krijgen hier een witte omkadering.

Het nieuwe gebruik van het pand heeft invloed op de inpandige indeling. De hoofdstructuur wordt zo veel mogelijk in tact gelaten. Binnen deze hoofdstructuur van dragende wanden worden de verschillende appartementen gerealiseerd. Diverse voor de hoofdstructuur minder belangrijke binnenwanden worden verwijderd. Nieuwe wanden worden toegevoegd. Diverse deuren in de hoofdstructuur worden gewijzigd/verplaatst om toegang te krijgen tot de verschillende appartementen en de verschillende ruimten. Ook hier blijft door de gekozen architectonische uitwerking de geschiedenis van het pand afleesbaar.

Omdat elk appartement een toegang naar de tuin krijgt, heeft het gebruik ook invloed op de tuin. Bij elke tuindeur komen stoepjes en zal er een plek komen waar mensen kunnen zitten. De nieuwe stoepjes worden uitgevoerd in afwijkend materiaal, zodat duidelijk is welke stoepjes nieuw zijn toegevoegd. Ook wordt er tussen deze terrassen beplanting aangebracht om enige privacy te waarborgen.

Tussen de verschillende appartementen wordt geluidsisolatie aangebracht. Bij halfsteens scheidingswanden worden extra voorzetwanden geplaatst. Ook worden de appartementen aan de binnenkant beter geïsoleerd en worden de diverse koudebruggen van binnenuit opgelost. De verlaagde systeemplafonds uit 1997 worden vervangen door nieuwe plafonds van gipsplaten of verdekte systeemplafonds. De dakconstructie van de mechanische werkplaats blijft in het zicht. De dakconstructie van de collegezaal wordt aan de binnenkant geïsoleerd ter voorkoming van een koudebrug en voorzien van gipsplaten met stukwerk.

Het bijgebouw blijft ongewijzigd en valt buiten de aanvraag omgevingsvergunning. Het observatorium in dit gebouw blijft in functie en is beschikbaar voor bijvoorbeeld voor verenigingen voor sterrenkunde. In het bijgebouw komt onder andere een fietsenberging. De tuin tenslotte krijgt een flinke opknapbeurt.

Het plan is voorgelegd aan de monumentencommissie; zij heeft haar goedkeuring aan het plan gehecht.

Monumentenbiotoop

De monumentenbiotoop wordt een nieuw toetsingskader onder de nieuwe omgevingswet. De monumentenbiotoop gaat vooral over de invloedsfeer van het monument, over externe kansen en bedreigingen. Welke impact kunnen we vanuit de omgeving verwachten? De monumentenbiotoop wordt onderdeel van de gemeentelijke omgevingsplannen. Sommige gemeenten lopen hier alvast op vooruit; Noordenveld is nog niet zover. Desondanks kunnen we hier concluderen, dat er weinig ontwikkelingen en dus geen bedreigingen te verwachten zijn vanwege de status van het omringende Natuurnetwerk Nederland.

Waterhuishouding

Op diverse plekken op het perceel wordt verharding verwijderd, op andere plekken komt extra verharding. Onderstaande tabel geeft aan welke verharding wordt vervangen door tuin:

Omschrijving	Oppervlak in m ²	Opmerking
Klinkerverharding oostzijde	88	De betonstoep blijft achter. Deze is meegenomen in de berekening.
Klinkerverharding einde oprijlaan	164	Het oppervlak van de tuin met de Japanse Esdoorn is niet meegenomen.
Inkorten huidige parkeerstrook	60	
Bloembak appartement 6	7	Hier komen een nieuwe bloembak en een nieuw stoepje bij de ingang met in totaal een kleinere oppervlakte.
<i>Totaal te verwijderen verharding</i>	319	

Onderstaande tabel geeft aan waar nieuwe verharding wordt aangelegd:

Nummer appartement	Oppervlak in m ²	Opmerking
1	20	Verdeeld over 2 terrassen
2	8	1 terras
3	20	Verdeeld over 2 terrassen
4	15	1 terras
5	20	Verdeeld over 2 terrassen
6	15	1 terras
8	8	1 terras
7	-	Onverhard terras (woudzand)
9	-	Appartement op de verdieping met dakterras
<i>Totaal nieuwe verharding</i>	106	

Per saldo levert dit een afname van de verharding op van 213 m² (319-206 m²). De tuinpaden zijn voorzien van woudzand.

Het afvalwater van het gebouw wordt afgevoerd via een drukriolering. Daarbij wordt het regenwater eerst via een ondergronds regenwaterbassin van 10.000 of 15.000 liter (de inhoud is nog nader te bepalen) gevoerd. De inhoud van dit bassin wordt onder andere gebruikt voor de spoeling van de toiletten. Alle verharding watert af op en infiltreert in het erf.

Watertoets

Op 20 mei 2021 is via het digitale loket van Waterschap Noorderzijlvest een watertoets uitgevoerd (dossiercode 20210520-34-26511, zie bijlage 6). De conclusie van het waterschap is, dat het plan waarschijnlijk een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Er moet een korte waterprocedure worden doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies, mits aan onderstaande uitgangspunten wordt voldaan:

- De verhardingstoename is beperkt. De initiatiefnemer is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

- Om grondwateroverlast te voorkomen, gelden de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

	<i>Drooglegging in m</i>
Woningen met kruipruimte	1,3
Woningen zonder kruipruimte	1,0
Gebiedsontsluitingswegen	0,8
Erftoegangswegen	0,8
Groenstroken / ecologische zones	0,5

- Het afvalwater wordt afgevoerd via een drukriolering. Hierover moet afstemming plaatsvinden met de gemeente als beheerder van de drukleiding. Dit gesprek heeft nog niet plaatsgevonden. Eventueel daaruit voortkomende maatregelen worden meegenomen bij de uitvoering van het bouwplan.

6.7 LUCHTKWALITEIT

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet Milieubeheer) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project alleen “niet in betekenende mate” (Nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of een regionaal programma van maatregelen.

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

6.8 EXTERNE VEILIGHEID

De overheidszorg inzake (externe) veiligheid is gericht op het beheersen van risico's voor de omgeving vanwege industrie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Deze zorg is vastgelegd in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het provinciaal externe veiligheidsbeleid. Ten behoeve van deze aanvraag zijn de risico's met betrekking tot (externe) veiligheid onderzocht. Hiervoor is Risicokaart.nl geraadpleegd. In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig.

6.9 BODEM

Het project voorziet in het wijzigen van een functie ten behoeve van negen woningen in een bestaand gebouw. Daarbij vindt een geringe uitbreiding van ca. 22 m² plaats. Deze is naar aard en omvang gelijk aan een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk (cf. artikel 2.3 en 3.1 van bijlage II Bor).

De Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) gaf aan, dat het gebruik van het pand als sterrenwacht en later als opleidingscentrum geen aanleiding geeft voor een verkennend bodemonderzoek. Wel is op advies van de RUD in verband met een eerder gesaneerde ondergrondse tank een dossieronderzoek oftewel een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Historisch vooronderzoek NEN5725:2017 m.b.t. Mensingheweg 20 te Roden (briefrapport), zie bijlage 7). Op grond van dit onderzoek zijn de conclusies als volgt. De onderzoekslocatie is “onverdacht”, aangezien er uit het vooronderzoek geen bodembedreigende activiteiten ter plaatse of in de directe nabijheid naar voren zijn gekomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat hoewel de voormalige ondergrondse tank niet conform de NEN5740 is onderzocht, op basis van de beschikbare gegevens (tank verwijderd zonder aantreffen visuele verontreiniging) geen belemmeringen worden verwacht voor het beoogde gebruik.

Op grond van het huidige totaal aan gegevens wordt de locatie beschouwd als onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest.

6.10 VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

De ontsluiting van en de verkeersafwikkeling op het terrein verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Verkeer rijdt het terrein op en af via de bestaande oprijlaan vanaf de Mensingheweg. De oprijlaan wordt niet verlegd. Langs de oprijlaan komt hooguit één nieuwe parkeerplaats (zie het kopje 'Parkeerplaatsen'). Hiervoor is meer dan voldoende ruimte op het grote perceel.

Parkeerplaatsen

Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen kiest de gemeente Noordenveld voor het toepassen van de CROW-bandbreedtes in de parkeerkencijfers, waarbij de gemiddelde bandbreedte het uitgangspunt is. Zie het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 'Noordenveld zet de fiets op 1' van de gemeente. Noordenveld valt volgens het CBS in de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk".

De CROW schrijft 1,8 parkeerplaatsen per appartement voor. Dit komt neer op 17 (16,2 naar boven afgerond) parkeerplaatsen. In het kleine observatorium in het bijgebouw staat een op afstand bestuurbare robottelescoop. Hier komen geen bezoekers naartoe behalve af en toe een servicemonteur. Het observatorium biedt ook geen ruimte aan een grote groep bezoekers; er is plek voor hooguit twee mensen.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen betekent een toename van één parkeerplaats ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeersbewegingen

Het perceel heeft nu de functie 'bedrijf'. Volgens de berekening (zie Verkeersgeneratie functiewijziging Mensingheweg 20, Roden, bijlage 8) varieert de verkeersgeneratie van de diverse typen toegestane bedrijven tussen de 74 en 254 ritten op een gemiddelde werkdag. Het pand wordt verbouwd tot negen middeldure koopappartementen. De verkeersgeneratie van deze appartementen is maximaal 60 ritten op een gemiddelde werkdag. De functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' leidt dus tot een afname van het aantal verkeersbewegingen.

6.11 DUURZAAM BOUWEN

De initiatiefnemer gaat duurzaam bouwen. Hij wil een energieneutraal, aardgasvrij pand realiseren. Maatregelen, die hij treft zijn:

- Isoleren van de muren, daken en de grote koepel;
- Vervangen van de beglazing door driedubbel glas of (als driedubbel glas niet kan vanwege de monumentale status van het pand) HR++ glas;
- Vervangen van de hoge temperatuurverwarming radiatoren door een lage temperatuur vloerverwarming op basis van aardwarmte. Een cascade van drie warmtepompen haalt zijn energie uit elf bronnen van ieder 150 m diep in de tuin;
- Alle douches van warmtewisselaars voorzien;
- Plaatsen van twee buffervaten. Zij voorkomen hoge piekbelastingen in energiebehoefte;
- Plaatsen van zonnepanelen;
- Aanleg van buffers onder de vloer voor de opslag van regenwater voor de spoeling van de toiletten;
- Vervangen van de door WMD afgekeurd waterleiding;
- Vervangen van de verouderde elektriciteitsinstallatie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (zoals woningen) op gepaste afstand van elkaar gehouden worden zodat de woonfunctie geen onevenredige overlast zal ervaren en andersom een bedrijf zich niet beperkt ziet door een dichtbijgelegen woonfunctie. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Dit initiatief bestaat uit het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. In de directe omgeving aan de Mensingheweg zijn eveneens alleen woningen gelegen. Bedrijven en milieuzonering schrijft geen afstand tussen woningen onderling voor. Dat betekent dat woningen op korte afstand van elkaar (grenzend aan de perceelsgrens) geen onaanvaardbare milieuhinder voor elkaar opleveren. In die zin ontmoet deze ontwikkeling dus geen problemen als het gaat om milieuhinder.

Daarbij kan worden gesteld dat ten opzichte van de bestaande planologische situatie zelfs een verbetering optreedt. De bedrijfsbestemming laat bedrijven in categorie 1 en 2 toe. Op basis van Bedrijven en Milieuzonering zouden deze op basis van het aspect geluidsoverlast een afstand van respectievelijk 10 tot 30 meter van woningen af moeten worden gerealiseerd. Hoewel dat niet geldt voor bestaande planologische situaties, in de huidige situatie grenzen de bedrijfs- en naastgelegen woonbestemming ook aan elkaar, kan gesteld worden dat er wel een duidelijke verbetering optreedt nu de bedrijfsfunctie verdwijnt.

6.13 CONCLUSIE

Het initiatief is getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Ten behoeve van het aspect geluid en ecologie is nader onderzoek gedaan. Voor wat betreft de geluidsaspecten zijn er geen bezwaren. Voor wat betreft de ecologische aspecten wordt geadviseerd om bouw (en eventuele sloop) onder ecologische begeleiding plaats te laten vinden. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of zich vleermuizen in het gebouw bevinden. Mogelijk is hier een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor nodig. Voor de overige aspecten kan geconcludeerd worden dat het initiatief uitvoerbaar is. Nader onderzoek wordt vooralsnog niet nodig geacht.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om een bedrijfsbestemming te transformeren naar een woningbouwlocatie. De kosten voor de bouw alsook de kosten voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en vergunningaanvraag zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding, welke gedekt worden door middel van leges.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor de functiewijziging van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’ moet een uitgebreide procedure worden doorlopen. In een eerdere fase van de aanvraag omgevingsvergunning hebben omwonenden bezwaren ingediend. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing ondervangt deze bezwaren en wil daarmee de bezwaarden geruststellen.

De initiatiefnemer heeft geprobeerd de omwonenden zo goed mogelijk te informeren. Hij heeft een informatieavond gehouden en heeft na het opstarten van de nieuwe vergunningprocedure de omwonenden regelmatig een digitale nieuwsbrief gestuurd. Hij heeft de omwonenden regelmatig individueel thuis opgezocht of gebeld om ze bij te praten. Hij heeft een verslag gemaakt van de contactmomenten met de omwonenden. Dit verslag is bij de initiatiefnemer opvraagbaar. Daarnaast willen de gemeente en de initiatiefnemer samen nog een tweede informatieavond organiseren. Nieuwe ruimtelijke bezwaren, die wel aantoonbaar redelijk zijn, zijn niet te verwachten.

Deze ruimtelijke onderbouwing met de aanvraag omgevingsvergunning wordt als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen op het plan. De gemeente zal vervolgens de zienswijzen beoordelen en al dan niet gewijzigd of met aanvullende voorwaarden de omgevingsvergunning verlenen of weigeren. Na verlening van de vergunning is beroep en hoger beroep mogelijk tegen de vergunning.

7.3 ANALYSE RISICO PLANSCHADE

Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans, dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Het is niet aannemelijk dat het plan niet uitvoerbaar zal zijn vanwege mogelijk uit te keren planschade. De gebouwde omgeving wijzigt vrijwel niet, waardoor geen verandering optreedt in uitzicht voor omwonenden. Ten opzichte van factoren als privacy-aantasting en aantasting van het woongenot valt geen verslechtering te verwachten. Bij een vergelijking tussen het huidige planologische regime en de toekomstige invulling moet altijd van de meest ruime invulling worden uitgegaan voor het bepalen van eventuele planschade. De huidige bedrijfsbestemming biedt ruime mogelijkheden voor herinvulling van het pand, welke in dit opzicht mogelijk nadeliger zullen uitpakken dan een invulling met woningen.

7.4 CONCLUSIE

Het plan is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.

8 SLOTCONCLUSIE

Met het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

1. TOELICHTING OP GEMAAKTE KEUZES IN RELATIE TOT MONUMENTWAARDEN VAN HET PAND
2. AKOESTISCH ONDERZOEK VERKEERSLAWAAI
3. AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING
4. BEREKENINGEN STIKSTOFDEPOSITIE
5. QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING
6. WATERTOETS
7. BODEM - HISTORISCH VOORONDERZOEK
8. VERKEERSGENERATIE FUNCTIEWIJZIGING MENSINGHEWEG 20, RODEN
9. WONINGMARKTONDERZOEK NOORDENVELD 2020-2030