

**Wijzigingsplan Hoofdstraat 27 te
Roderwolde**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.274
September 2021
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Ligging plangebied	9
2.3 Locatiekeuze bouw woning voorgestelde locatie	11
2.4 Het gewenste bouwplan	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	18
3.2.2 Provinciale omgevingsverordening	21
3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten	22
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan	28
3.3.2 GVVP	29
3.3.3 Welstandsnota	30
3.3.4 Landschapsbeleidsplan	31
3.3.5 Groenvisie Noordenveld	32
3.3.6 Nota duurzaamheid	32
3.3.7 De Noordenveldse Kwaliteitsgids	33
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1 Archeologie	37
4.2 Bodem	39
4.2.1 Verkennend bodemonderzoek	39
4.2.2 Grondonderzoek PFOA en PFOS	40
4.3 Cultuurhistorie	41
4.4 Ecologie	43
4.4.1 Gebiedsbescherming	44
4.4.2 Soortenbescherming	44
4.4.3 Stikstofdepositie	47
4.5 Externe veiligheid	48
4.6 Geluid (Wet geluidhinder)	49
4.7 Luchtkwaliteit	51
4.8 M.E.R.-beoordeling	51
4.8.1 M.e.r.-aangemeldnotitie	51
4.9 Milieuhinder	53
4.10 Verkeer en Vervoer	54
4.11 Watertoets	55

5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	59
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	60
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	61
7.1	Algemeen.....	61
7.2	Toelichting op de toelichting.....	61
7.3	Toelichting op de planregels.....	62

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het de realisatie van een woning op een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Roden, sectie Q nummer 140 (deels) en 141. Het perceel is plaatselijk bekend als Hoofdstraat 27.

1.2 Aanleiding

Er is een voornemen van de heer Belga, eigenaar van Belga Transport, om een woning te bouwen op een perceel grond gelegen aan de Hoofdstraat 27 te Roderwolde. Het perceel bevindt zich aan de zuidkant van de straat Hoofdstraat en bevindt zich direct ten oosten van de in 2006 heropende haven.

Over de haven even een stap terug in de historie in relatie tot de plannen van de heer Belga. Voor de opkomst van transport over de weg was dit haventje, en daarmee de vaarverbinding via het Peizerdiep van levensbelang voor het dorp. Zo werden nagenoeg alle producten voor en van de molen Woldzigt door het beurtschippersgeslacht Belga over het water vervoerd. Onderstaand een historische foto van het beurtschippershuis en zicht op de oorspronkelijke haven.

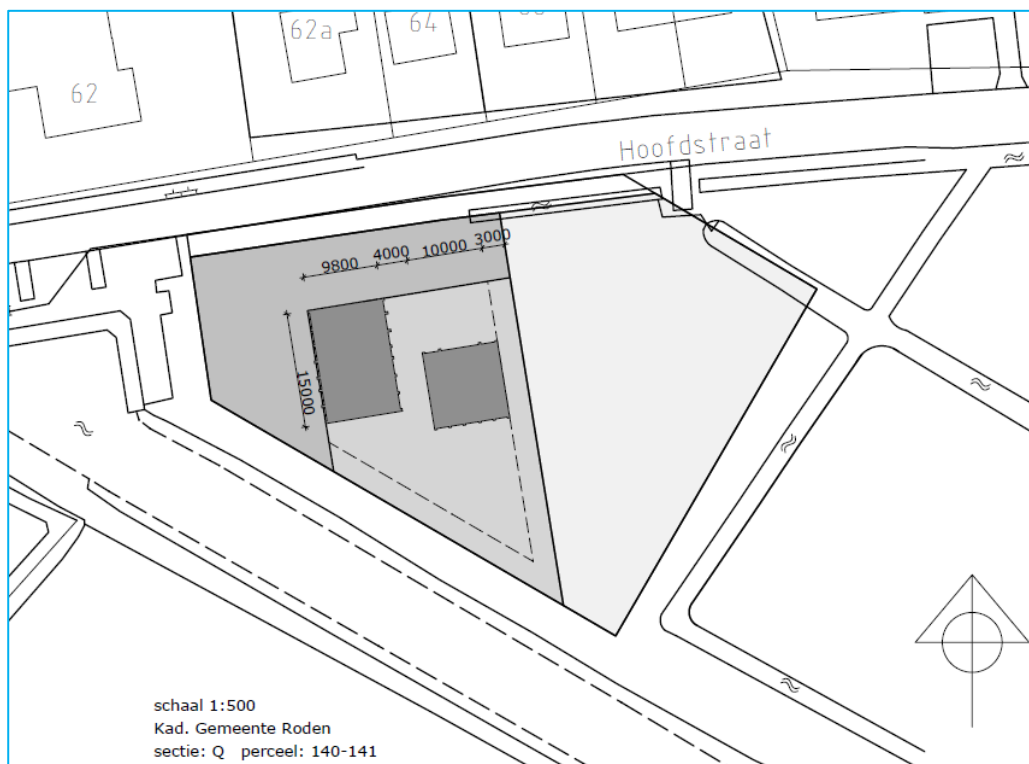


Na de aanleg van een verharde weg naar Groningen in 1934 verruilde Belga de schepen voor vrachtwagens. De haven raakte meer en meer in onbruik en werd uiteindelijk in 1964 gedempt. Op het vrijkomende stuk grond bouwde transportbedrijf Belga een loods. Nadat de loods in 1999 afbrandde verplaatste Belga zijn bedrijf naar Roden. Al snel gingen stemmen op om het haventje weer in ere te herstellen. Op

initiatief van Dorpsbelangen werd een werkgroep ingesteld en met ondersteuning van de Brede Overleggroep Kleine Dorpen werd de reconstructie onderzocht en voorbereid.

In het verleden heeft in het plangebied zagezagd bebouwing gestaan van Belga Transport. Nu wenst de heer Belga van Belga Transport hier een woning te bouwen.

Onderstaand een weergave van het plangebied en het gewenste bouwplan. In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op de details van het bouwplan.



1.3

Planologisch kader

Het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan Kleine Kernen Noordenveld, zoals deze is vastgesteld op 19 november 2014. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' en ook nog 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is niet voorzien in de bouw van de gewenste woning. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsregeling opgenomen om één woning te kunnen bouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Deze locatie heeft betrekking op voorliggend plangebied aan de Hoofdstraat 27 te Roderwolde. Deze wetgevingszone is in het plan opgenomen ter compensatie van het verplaatsen van transportbedrijf Belga vanaf deze plek naar een andere, geschiktere locatie aan de Transportweg 3 te Roden. Ter compensatie daarvan zou op deze locatie aan de Hoofdstraat 27 te Roderwolde, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, weer een woning mogen worden gebouwd.



Zoals gezegd is het gebied aangeduid als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Deze aanduiding houdt in dat:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij de onderstaande voorwaarden gelden:

- er mag één woning worden gebouwd;
- het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kapverdieping;
- de bouwregels als bedoeld in artikel 21 Wonen zijn van toepassing;
- de geluidsbelasting van de gevel bedraagt, vanwege de weg, niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- door middel van ecologisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd;

h. na wijziging zijn de regels van artikel 21 Wonen van toepassing.

Van deze wijzigingsbevoegdheid wenst initiatiefnemer gebruik te maken. Daartoe is een wijzigingsplan benodigd. Voorliggend wijzigingsplan dient daartoe. Ook de gemeente Noordenveld heeft aangegeven, onder benoeming van de genoemde voorwaarden, medewerking te willen verlenen.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de woning op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, waarna de regels en de verbeelding volgen en de eventuele bijlagen.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

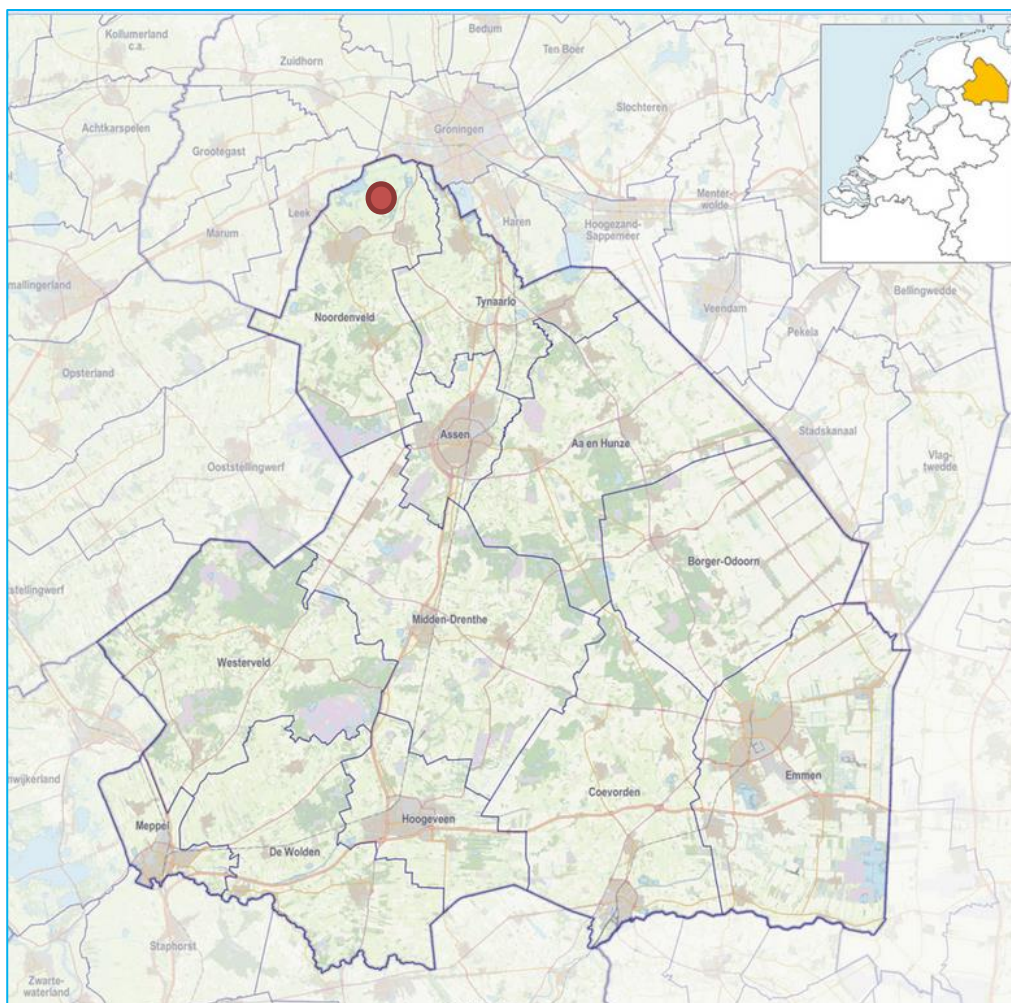
2.1 Ligging en historie

Beschrijving Roderwolde

Roderwolde (Drents: Rowol) is een dorp in de kop van de Nederlandse provincie Drenthe, behorend tot de gemeente Noordenveld. Doordat het dorp geen grote doorgaande wegen heeft is het aloude landelijke karakter grotendeels behouden gebleven. Roderwolde ligt aan de oude wegverbinding van Roden naar de stad Groningen. Door de aanleg van de provinciale weg N372 tussen Peize en Groningen aan het eind van de negentiende eeuw verloor Roderwolde deze functie.

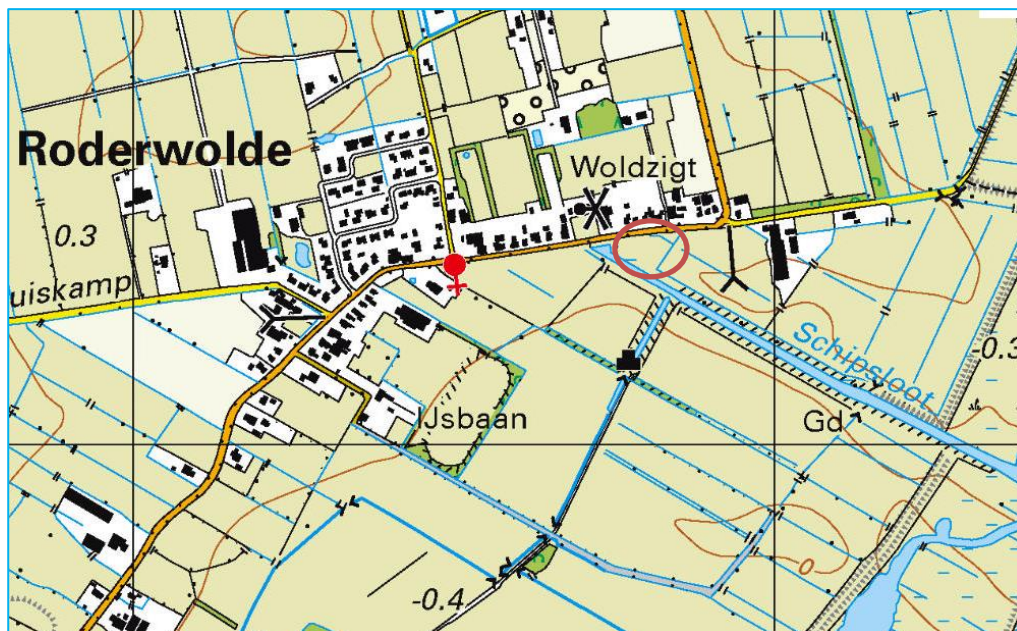
Een bijzonder kenmerk van Roderwolde is dat het dorp gedurende de afgelopen eeuwen is verhuisd. Dit is te zien aan de plaats van de begraafplaats die bijna een kilometer buiten het dorp ligt. De kerk die er midden in lag, is verplaatst naar het nieuwe centrum van Roderwolde.

Onderstaand een weergave van de ligging van Roderwolde vanuit een hoger perspectief.



2.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in Roderwolde aan de zuidkant van de Hoofdstraat en gelegen naast de haven. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied in Roderwolde zelf, hieronder weergegeven in de rode cirkel.



Aan de noordkant van het perceel bevinden zich woningen en diverse kenmerkende en beeldbepalende panden, zoals de monumentale Molen Woldzigt, de westelijk gelegen kerk en diverse karakteristieke boerderijen in de omgeving. , Aan de oost- en zuidkant bevinden zich landerijen en aan de westkant van het perceel bevindt zich de sinds 2006 in ere herstelde haven. Onderstaand een weergave van het plangebied met de daar ten noorden van gelegen woningen, de Molen Woldizgt, de landerijen naar het oosten en zuiden en de haven ten westen van het plangebied. Ook kenmerkend is de volledige openheid vanaf de Hoofdstraat richting het landelijk gebied en het Peizerdiep.



Zicht op plangebied



Zicht op ten noorden gelegen woningen



Zicht op Molen Woldzicht aan de overzijde van het plangebied



De haven met zicht op de molen

Juist vanwege de aanwezigheid van deze gerestaureerde haven en de molen is dit gebied in Roderwolde één van de meest markante plekken.

2.3

Locatiekeuze bouw woning voorgestelde locatie

Vooraf is goed nagedacht over de keuze voor de locatie van de te bouwen woning. Het belangrijkste ambtelijk ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunt bij het willen voeren van de genoemde wijzigingsbevoegdheid bevoegdheid is de situering van maximaal één vrijstaande woning zo veel als mogelijk is op of nabij de locatie van de voormalige beurtschipperswoning naast de haven. Door hier nu weer een woning terug te bouwen wordt de relatie tussen de haven en een aanwezige woning daarbij weer teruggebracht. Wel dient er sprake te zijn van een kwalitatief hoogwaardig plan waarbij de bouw van de woning met het bijgebouw en de inrichting van het plangebied niet ten koste mogen gaan van de bestaande landschappelijke waarden. In de afgelopen jaren is het haventje qua inrichting weer grotendeels in oude staat teruggebracht.

Onderstaand is nog het beeld van de vroegere haven met de beurtschipperswoning van de familie Belga zichtbaar.



Op onderstaande topografische kaart uit medio 1965 is de vroegere haven met de aan de oostkant aanwezige beurtschipperswoning zichtbaar.



De locatie van de voormalige beurtschipperswoning is gelegen, als het wordt vergeleken met de bebouwing aan de noordzijde van de Hoofdstraat, tegenover een open ruimte tussen wat nu de woningen Hoofdstraat 62 en 64 zijn. Op onderstaande luchtfoto is de locatie waar vroeger de beurtschipperswoning stond bij benadering zichtbaar gemaakt.



Tevens is onderstaand nog inzichtelijk gemaakt waar vroeger de loods heeft gestaan die in 1999 is afgebrand.



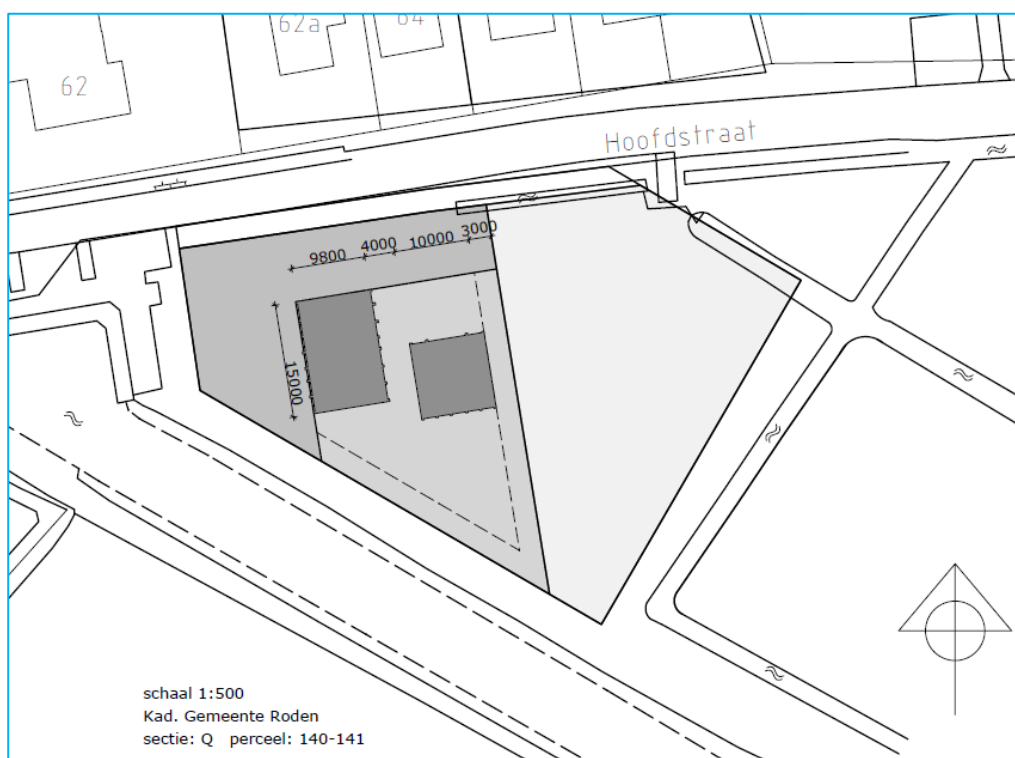
Doordat de haven met steigers (met extra nadruk op korte poot) en de bijbehorende aangelegde recreatieve voorzieningen maar ook de breedte van de Schipsloot bij de reconstructie bewust functioneel groter zijn uitgevoerd dan vroeger het geval was, geeft dat gegeven bij de locatie van de nieuw te bouwen woning wel aanleiding om in fysieke zin ook de aangrenzende functies beperkt door te schuiven in oostelijke richting. Zodoende kan de nieuwe woning niet meer exact op dezelfde plaats worden gebouwd als waar vroeger de beurtschipperswoning stond.

2.4 Het gewenste bouwplan

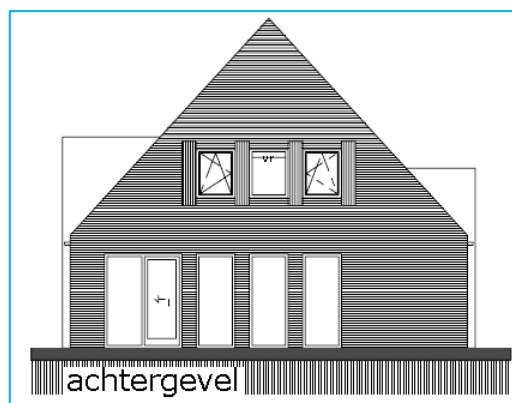
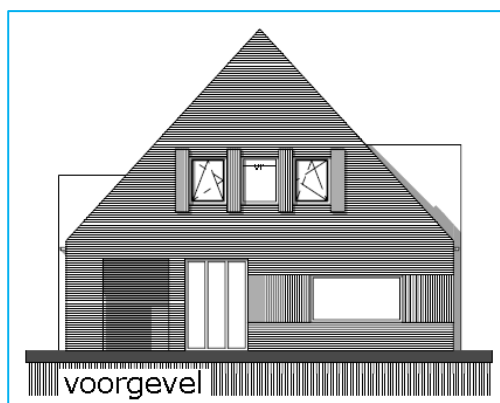
Vanuit de gemeente is een opzet gemaakt van de inrichting van het plangebied na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand een weergave van de gewenste opzet van deze inrichting in de vorm van een bestemmingsplanverbeelding. Deze onderlegger is de basis geweest voor de nadere uitwerking van het gewenste bouwplan.



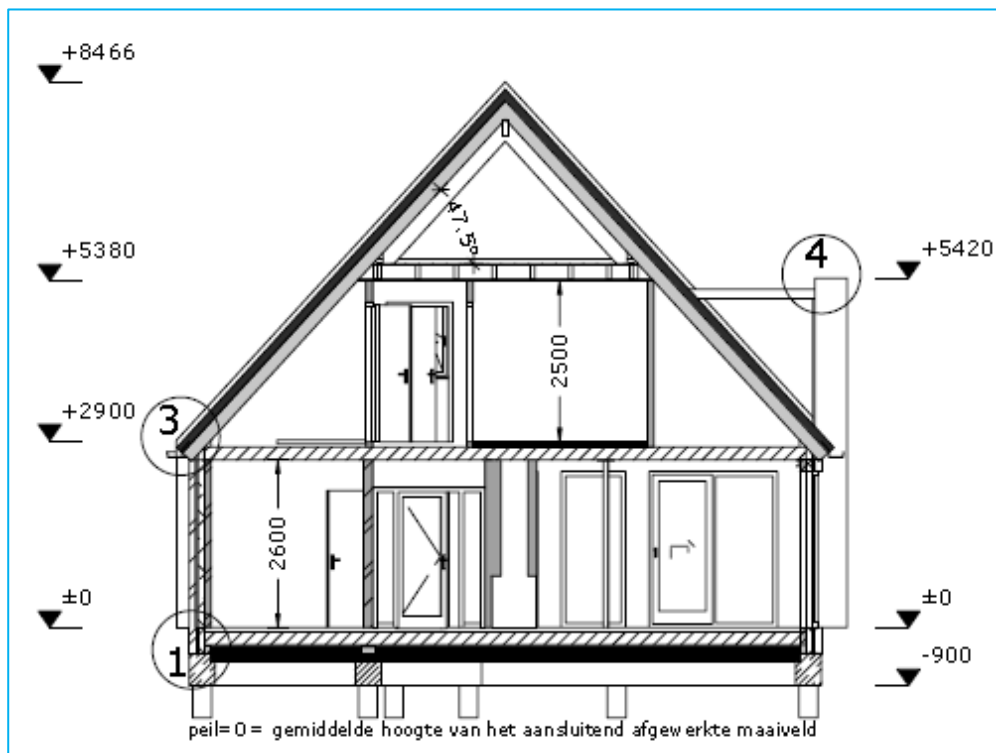
Onderstaand een weergave van de gewenste situatieschets.



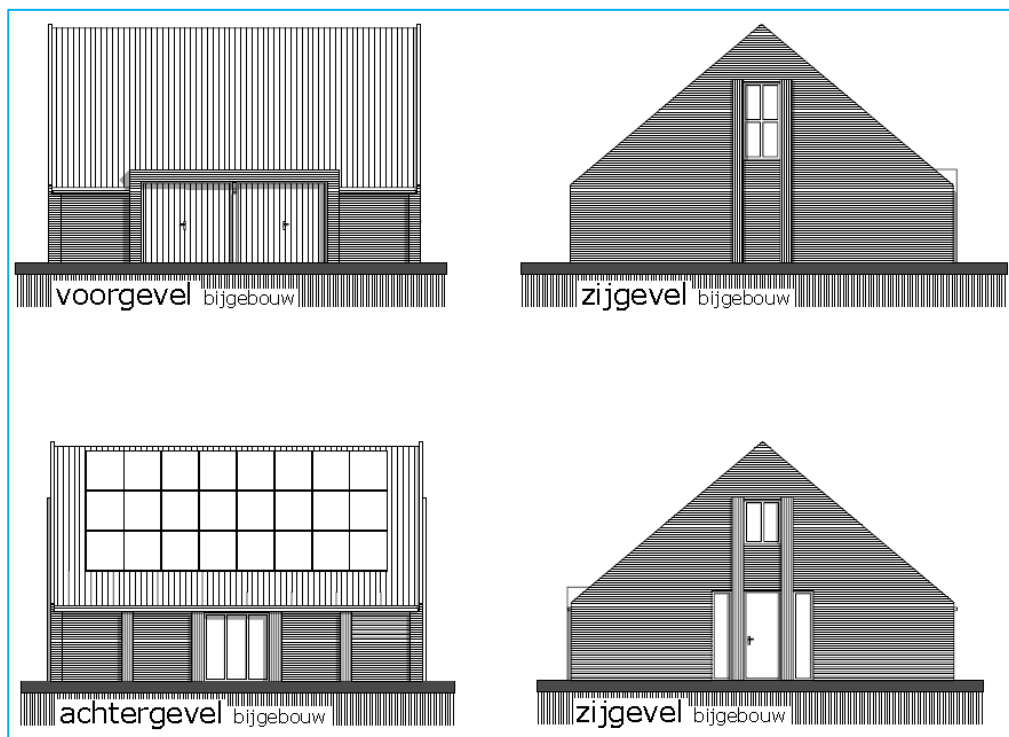
Er zal een vrijstaande woning met losstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) worden gebouwd. De woning krijgt een oppervlakte van circa 150 m² en het bijgebouw een oppervlakte van circa 100 m² bruto oppervlakte. Hierna volgen enkele detailtekeningen van de woning en het bijgebouw.



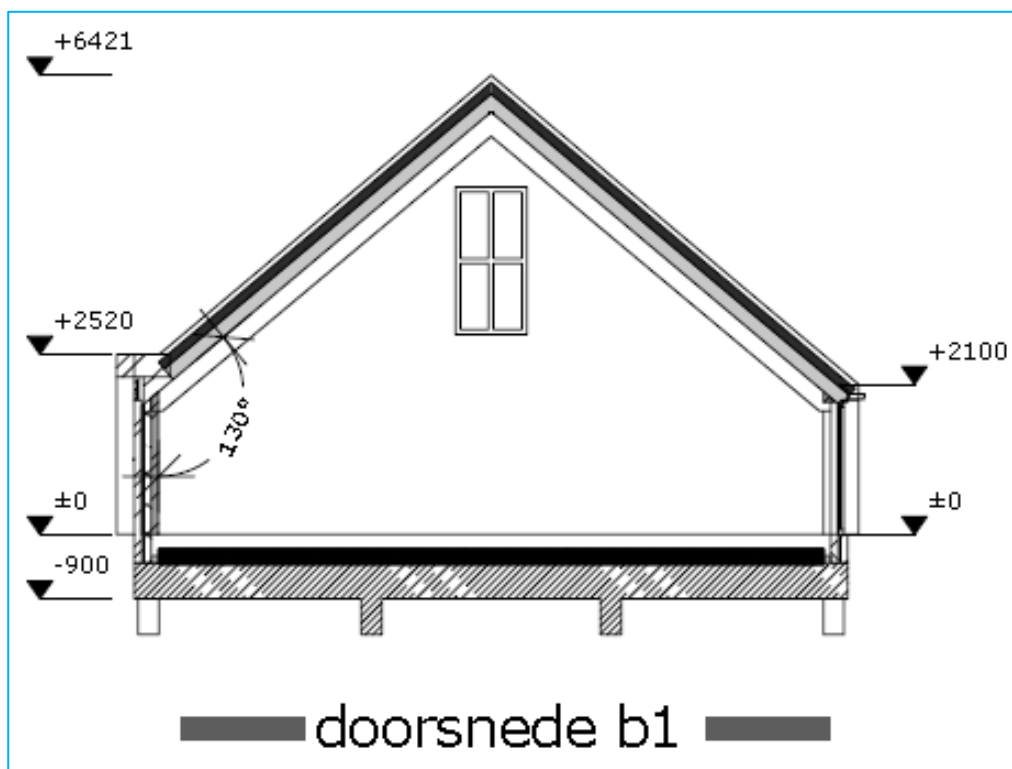
Onderstaand een weergave van de doorsnede van de woning. De bouw- en goothoogte zullen respectievelijk 3,0 meter en 8.50 meter bedragen en de beoogde dakhelling bedraagt circa 48°.



Ten aanzien van het bijgebouw zijn de volgende tekeningen van toepassing.



Het bijgebouw krijgt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 2,60 meter en 6,50 meter.



3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Conclusie Rijksbeleid versus gewenste ontwikkeling

Voor Roderwolde zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

In dit wijzigingsplan is sprake van het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Hier is zoals aangegeven slechts sprake van de bouw van één woning.

Hoewel de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, is nog wel het volgende aan te geven over de behoefte aan deze woning.

Er kan aansluiting worden gevonden in het 'Woningmarktonderzoek 2020-2030 gemeente Noordenveld'. Hierin is aangegeven dat in de nabijheid van de stad (Groningen) grote behoefte is aan 'landelijk wonen' in brede zin. Het toevoegen van een woning aan de Hoofdstraat te Roderwolde is de toevoeging van zo'n landelijk gelegen woning in de nabijheid van de stad Groningen. Om deze reden kan worden gesteld dat er behoefte is aan het toevoegen van een vrijstaande woning aan de dorpsrand van Roderwolde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

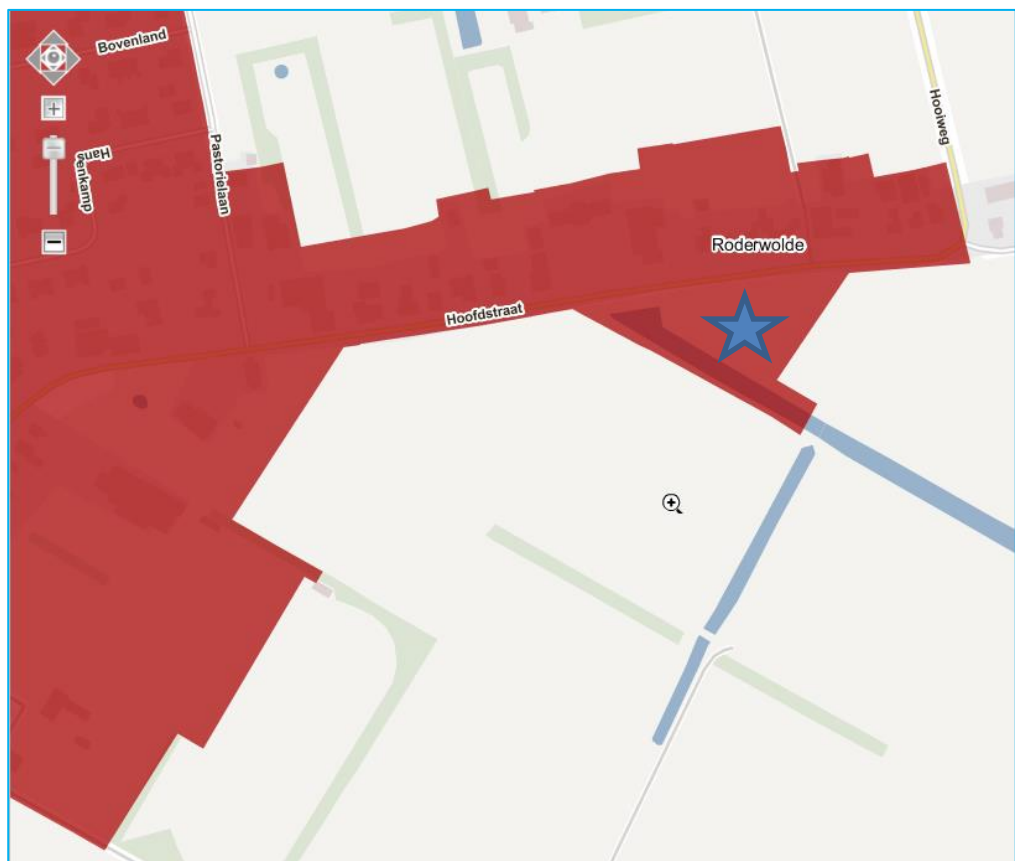
Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

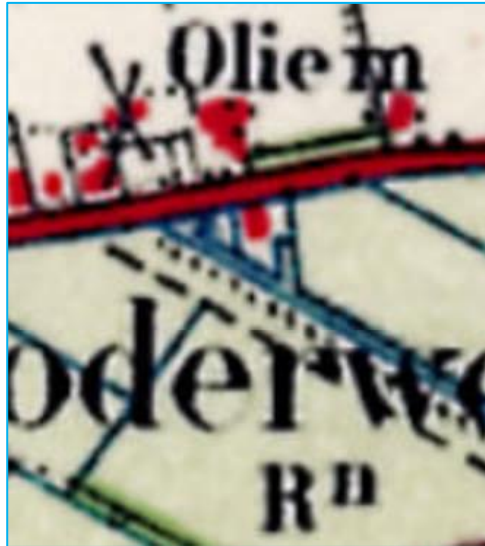
Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Onderstaand een weergave dat het plangebied vanuit de provinciale omgevingsverordening gezien op de kaart 'bestaand bebouwd gebied'. Het gebied behoort tot bestaand stedelijk gebied (hetgeen de rode gebieden betreft). Op deze wijze wordt voorzien in 'inbreiding' voor 'uitbreiding', de provincie heeft het gebied waar het plangebied toebehoort aangewezen en vastgesteld als 'bestaand stedelijk gebied'.

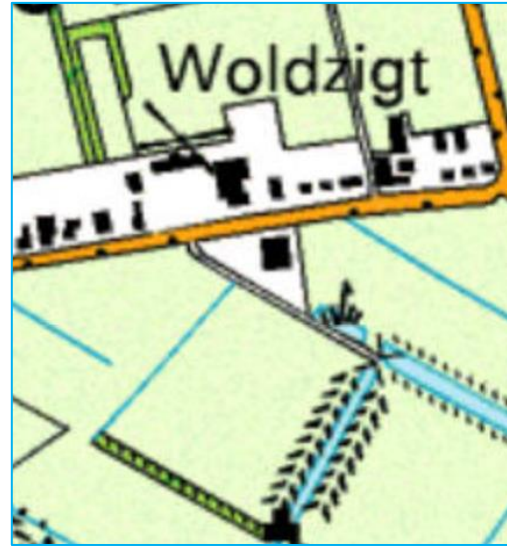


Tevens is het perceel in het verleden reeds bebouwd geweest. Eerst in de vorm van de beurtschipperswoning en later de loods van transportbedrijf Belga. Op onderstaande weergave van een topografische kaart uit 1950 is de locatie van de

beurtschipperswoning zichtbaar naast de haven en op de topografische kaart uit 2000 is de loods van transportbedrijf Belga zichtbaar. Dit toont aan dat de locatie in het verleden reeds bebouwd is geweest.



Weergave 1950



Weergave 2000

Het toevoegen van 1 woning aan de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is de locatie in het verleden ook altijd bebouwd geweest. Het verzoek is in overeenstemming met het beleid.

3.2.2

Provinciale omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouw mogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling.

De wijziging naar wonen is reeds opgenomen in het moederplan, zodat er vanuit woningbouwafspraken rekening is gehouden met de bouw van een woning op deze locatie. Het verzoek is in overeenstemming met de omgevingsvisie en –verordening ten aanzien van het aspect Wonen.

Verder geldt nog dat ter plaatse sprake is van een Beekdal. Voor ontwikkelingen in beekdalen geldt hetgeen is geregeld in artikel 2.34 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.34 Water

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebieden die op de bij deze verordening behorende kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid als 'Beekdal', voorziet voor de desbetreffende gebieden niet in nieuwe kapitaalintensieve functies.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan in nieuwe kapitaalintensieve functies voorzien wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er is sprake van een zwaarwegende maatschappelijk belang;
 - b. er zijn geen reële alternatieven;
 - c. de functie vormt op die locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoeren bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten; en
 - d. het negatieve effect op het watersysteem wordt in het desbetreffende ruimtelijke plan gecompenseerd.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat deze locatie geen essentieel deel uitmaakt van het aanwezige beekdal, de locatie was in het verleden ook altijd al bebouwd. De afvoer- en bergingscapaciteit worden niet belemmerd als gevolg van de bouw van een woning op deze locatie.

3.2.3

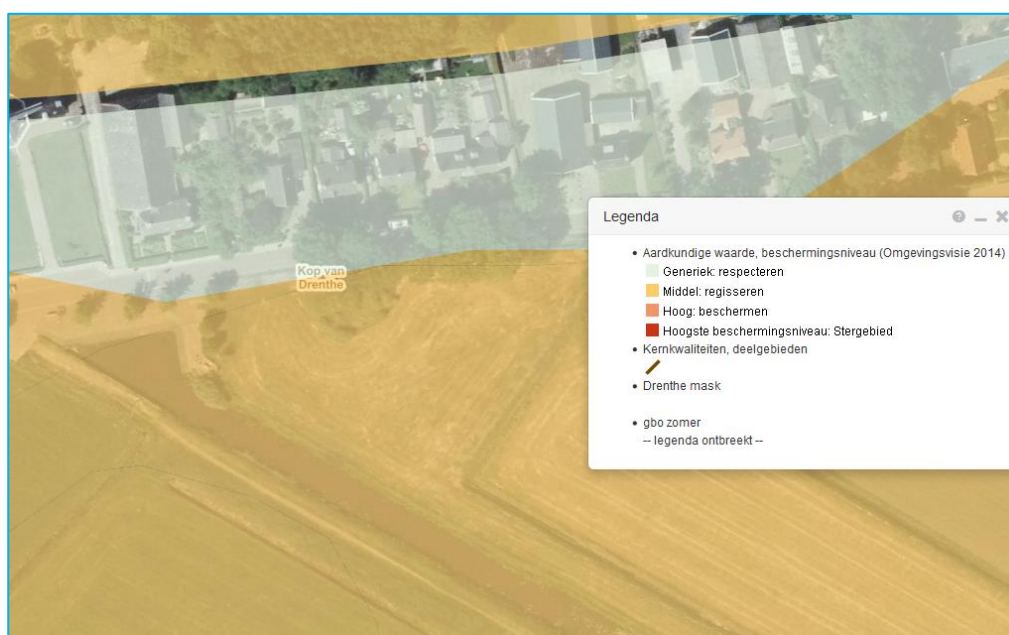
Provinciale kernkwaliteiten

Tevens is beoordeeld of ter plaatse sprake is van provinciale kernkwaliteiten waarmee rekening gehouden dient te worden of die leidend kunnen zijn voor de verdere uitwerking van het bouwplan of erfinrichting.

Onderstaand een weergave van de aanwezige en voor het plan relevante kernkwaliteiten.

Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundige waarden', hieronder is dit zichtbaar gemaakt. De waarde daarbij is 'middel – regisseren'.



Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en registreren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied ‘hoog – beschermen’.

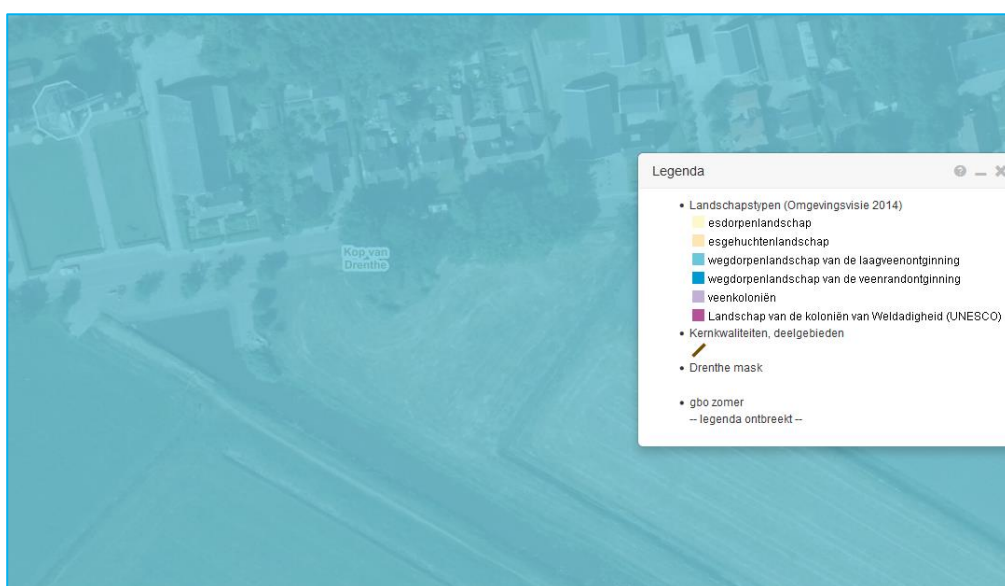
Ter plaatse is sprake van een kavel in bestaand stedelijk gebied. Er komt 1 extra woning bij op een locatie waar in het verleden ook reeds bebouwing aanwezig was. De kernkwaliteit wordt niet aangetast. De woningbouw is verenigbaar met de kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning' en 'Macrogradiënt' en 'Beekdal' (zie kaart volgende bladzijde).

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.



De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:

Landschap van de laagveenontginning

Kenmerken van het landschapstype 'landschap van de laagveenontginning'.

Het slagenlandschap van de veenweidegebieden in Drenthe liggen op de laagste plekken in de provincie, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen, waarvan het karakter en de sfeer grotendeels bepaald wordt door bebouwing en wegbeplanting en de grote open weidegebieden met de smalle, langgerekte verkaveling en slotenpatroon haaks op de ontginningsas. Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.

Kenmerken van de nederzetting

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp, dat ook wel streekdorp wordt genoemd. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door, het landelijk gebied steeds waarneembaar. Het silhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van forse boerderijen met erfbeplantingen en de dominerende wegbegeleidende beplanting. Deze bestaat uit opgaande bomen in een overigens vrij open landschap.

Macrogradiënt

Macro-gradiënten liggen langs de randen van het Drentse Plateau en vormen de overgang van geologische formaties. In het landschap zijn het zichtbare reliëfrijke overgangen. Drenthe kent slechts drie van deze overgangen. De overgang van de veenkoloniale laagte naar de hooggelegen Hondsrug en omgekeerd is buitengewoon. Minder groots maar even zo goed waarneembaar in het landschap zijn de overgangen van het zandlandschap naar de laagveengebieden in de kop van Drenthe en in het zuidwesten van Drenthe. Reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit. Het beleid is er op gericht deze macrogradiënten te behouden en te versterken.

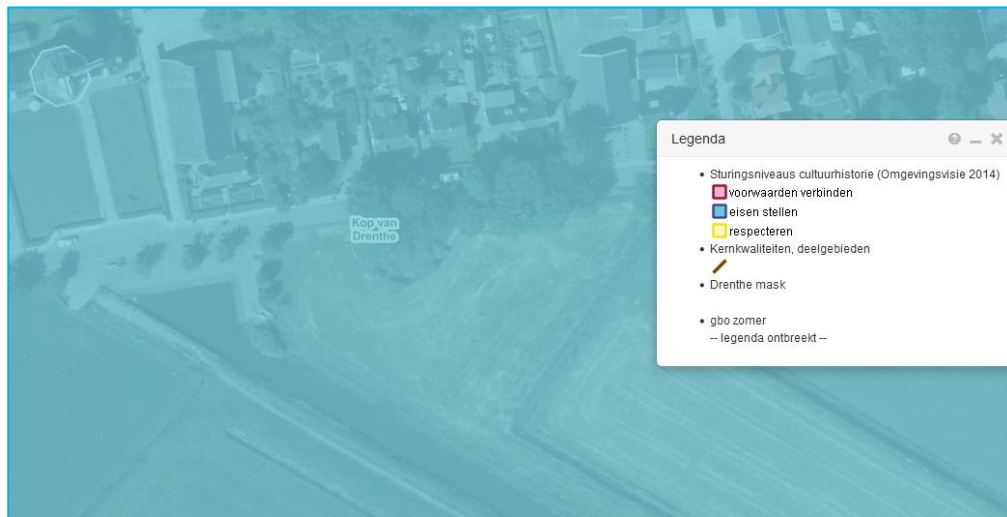
Dit macrogradiënt heeft betrekking op het overgangsgebied van het zandlandschap naar de laagveengebieden toe in de kop van Drenthe. Het perceel ligt in dit overgangsgebied. Alleen daar waar funderingen komen zal grond worden afgegraven ten behoeve van de fundering en leidt niet tot een onevenredige aantasting van dit macrogradiënt. Daarbij komt ook dat het perceel in het verleden bebouwd is geweest.

Beekdal

De provincie Drenthe wil de natuurlijke veerkracht van het watersysteem herstellen om extreme omstandigheden op te vangen. Daarvoor heeft het watersysteem meer ruimte nodig dan nu. De beekdalen spelen hierin een belangrijke rol. Water verzamelt zich van nature in de beekdalen. De provincie wil niet langer dit water overal zo snel mogelijk kunnen afvoeren, daarom zullen de beekdalen in 2030 regelmatig kunnen overstromen en hiermee helpen om wateroverlast elders te voorkomen. Hierdoor zal de dynamiek (hoge en lage waterstanden) in de beekdalen kunnen toenemen.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

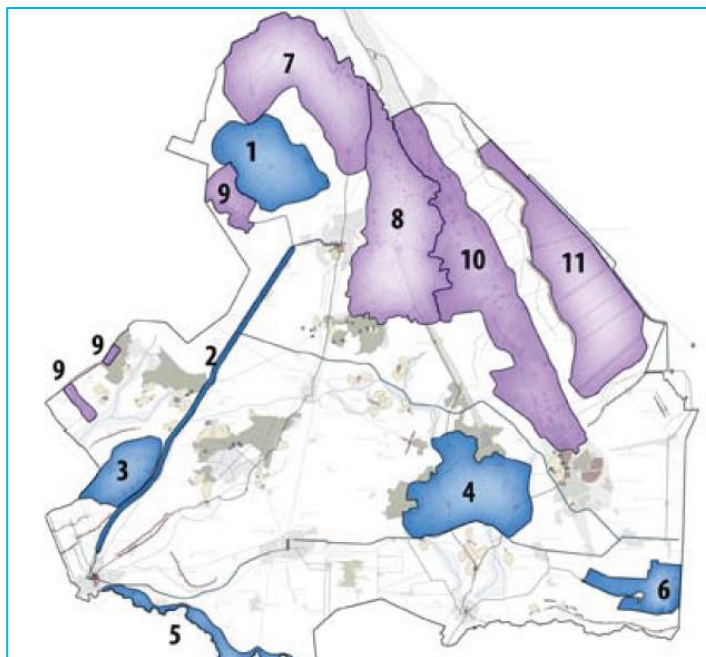
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 7, de Kop van Drenthe.



In De Kop van Drenthe komen alle elementen van Drenthe voor. Van de laaggelegen veenweiden, de hooggelegen esdorpen, archeologische vondsten, cultuurhistorische tijdlagen tot de (nieuwe) natuur. De Kop heeft het allemaal.

In het noorden begrenst het silhouet van de stad Groningen onontkoombaar de beide provincies. Daar liggen de waterrijke veen(weide)gebieden van Drenthe met het Leekster- en Paterswoldsemeer. Het veen ten oosten van het Leekstermeer werd al in de Middeleeuwen bewoond en ontgonnen. De bewoners van de veenterpen zijn allang verdwenen, het gebied, nu bekend als de Onlanden, wordt teruggegeven aan het water met ruimte voor recreatie en natuur. Wat onzichtbaar wordt verdwijnt niet, de onzichtbare geschiedenis is vaak dichtbij. Zo herinnert de naam Kleibosch in de buurt van Roderwolde aan de Middeleeuwen toen er potklei werd gedolven voor de productie van bakstenen. De oliemolen van Roderwolde markeert naar het zuiden de overgang

van het open veenweidegebied naar het besloten landschap met de kenmerkende houtwallen.

Het voor het grote publiek bekende beeld van Drenthe vind je in het hart van ons gebied. Er zijn landelijke esdorpen te vinden zoals Norg, Donderen en Vries met oude karakteristieke boerderijen. De beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep met vochtige graslanden. Evenals het stille paarse heideveld van het Noordsche Veld, de uitgestrekte loofbossen, de landgoederen rond Roden en in het oosten de landgoederen zone van Eelde-Paterswolde. De diversiteit van de Kop van Drenthe spreekt velen aan, en is al decennialang het geliefde Drenthe voor dagjesmensen uit de stad Groningen. Uit de talloze recreatiemogelijkheden in het gebied kan worden geconcludeerd dat de recreant de Kop van Drenthe in de eenentwintigste eeuw nog steeds weet te vinden.

De te bouwen woning en de verdere inrichting van het erf zullen aansluiting vinden bij de bestaande cultuurhistorisch aanwezige setting. Ook heeft op deze plek in het verleden woonbebouwing gestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

Zoals gezegd is het gebied in het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen Noordenveld aangeduid als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. De strekking en bedoeling van de in het huidige bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is reeds verwoord in paragraaf 1.3 van deze toelichting.

Deze aanduiding qua wijzigingsbevoegdheid houdt in dat:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij de onderstaande voorwaarden gelden:

- a. er mag één woning worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kapverdieping;
- c. de bouwregels als bedoeld in artikel 21 Wonen zijn van toepassing;
- d. de geluidsbelasting van de gevel bedraagt, vanwege de weg, niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- e. door middel van ecologisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998;
- f. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- g. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd;
- h. na wijziging zijn de regels van artikel 21 Wonen van toepassing.

Onderstaand een weergave van de genoemde voorwaarden in relatie tot het bouwplan.

1. Er wordt inderdaad maximaal één woning gebouwd, het verzoek voldoet aan deze voorwaarde;
2. Zoals zichtbaar in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 wordt er gebouwd in één bouwlaag met een kapverdieping, het verzoek voldoet daarmee aan deze voorwaarde;

3. De bouwregels zoals verwoord in artikel 21 van het bestemmingsplan Kleine Kernen Noordenveld zullen in dit wijzigingsplan worden overgenomen, zodat wordt voldaan aan deze voorwaarde;
4. Het aspect geluid voldoet, er is sprake van een gebied waar 30 km/uur mag worden gereden en zodoende is er geen geluidsbeperking.
5. In paragraaf 4.3 is het onderdeel ecologie omschreven, de gronden worden intensief onderhouden, zodat er zich geen waardevolle soorten duurzaam zullen en kunnen huisvesten;
6. De woning wordt gebouwd op een locatie waar vroeger ook een beurtschipperswoning heeft gestaan en later een bedrijfsloods van transportbedrijf Belga. De gronden zijn geroerd geweest;
7. De overige milieukundige aspecten zijn uitvoerig genoemd en toegelicht en leveren geen belemmering op.
8. De regels zoals die gelden voor de bestemming Wonen zijn in dit wijzigingsplan overgenomen.

3.3.2

GVVP

In het GVVP wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer eruit ziet. De actualisatie is uitgevoerd in 2014 en het geactualiseerde GVVP 2015-2025 is op 22 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Parkeerbehoefte

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de verwachte bijbehorende parkeerbehoefte (in aantal parkeerplaatsen) uitgerekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen van de gemeente Noordenveld. Hierbij geldt dat de actuele CROW-norm tevens de norm is voor de gemeente Noordenveld.

Alle parkeerplaatsen, ten behoeve van de woningen moeten binnen het plangebied worden gerealiseerd.

In ontwikkeling van de plannen worden de parkeerbehoefte op eigen terrein per woning gerealiseerd. Voor 1 woning in het gebied 'rest bebouwde kom' geldt volgens CROW rekentool een minimale en maximale parkeerbehoefte van 1,4 respectievelijk 2,1 parkeerplaatsen. Hierbij moet bij de inrichting van het perceel zorggedragen worden voor een passende perceelontsluiting.



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop, vrijstaand

Functieprofiel

grootte 1 woningen
gemeente Noordenveld
ligging rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	8 m vt/etm aal ¹ +/- 4 %
gemiddelde openingsdag	8 m vt/etm aal ² +/- 4 %
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	8 m vt/etm aal ³ +/- 4 % (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 m vt/etm aal ⁴ +/- 4 % (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	2 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	3 parkeerplaatsen

3.3.3

Welstandsnota

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor de gemeente Noordenveld vastgesteld. De welstandsnota beoogt versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken en de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen.

De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. Bij aanvragen van een omgevingsvergunning worden bouwplannen getoetst aan de welstandscriteria. In de nota is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, waarvoor verschillende welstandscriteria zijn opgenomen. De criteria spitsen zich toe op materiaalgebruik, ligging, vorm en massa.

Het plangebied bevindt zich in welstandsgebied 'Roderwolde'. Onderstaand een weergave van de ambities en de criteria voor dit welstandsgebied, hiermee dient bij de verdere bouwplanuitwerking rekening mee gehouden te worden.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee. Binnen dit gebied worden geen opvallende ontwikkelingen verwacht ten aanzien van de bebouwing.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Ten aanzien van de uitbreiding geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied. De intentie is om hier de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te respecteren.

Welstandscriteria	kleuren en/of hout; - daken met riet en/of (gebakken) pannen (hoogglans geglaazuurde en daarmee gelijk te stellen pannen zijn vaak niet passend in hun omgeving; afhankelijk van de ligging en de dominantie van het dakvlak is toepassing mogelijk); - afwijkende materialen en kleuren dienen respectvol te zijn ten opzichte van omliggende kwaliteiten; - kleurgebruik is traditioneel.
Ligging/situering - de nieuwbouw buiten het oude lint staat in een duidelijke rooilijn; - de oriëntatie/richting van de hoofdvorm in het oude lint wordt bepaald door het verloop van de straat; - streven naar dorpse overgang van straat naar particulier erf door eenvoudige groenaanleg; - (agrarische) bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.	
Maatvoering/massa - de hoofdvorm dient te worden bepaald door één bouwlaag met duidelijke kap; - bijgebouwen zijn ondergeschikt; bij boerderijen bij voorkeur op het achtererf (tenzij het een stookkook betreft); - aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.	
Vorm/gevelopbouw - bij boerderijen zijn de (langs)gevels van het bedrijfsgedeelte laag en is de gevelcompositie eenvoudig; - detaillering is eenvoudig maar verzorgd (zoals blijkt uit duidelijke dagmatten, zorgvuldige kozijn- en raamverhoudingen, zorgvuldig vormgegeven goten etcetera); - nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de omliggende kwaliteiten (zonder dat er direct sprake is van imitatie).	
Materiaal/kleurgebruik - gevels met toepassing van baksteenachtige materialen in aarde-	Aanvullende criteria bijzonder welstandsregime Ligging/situering - de overwegend vrijstaande bebouwing in het wegddorp staat in een onregelmatige rooilijn; Maatvoering/massa - de massaopbouw is enkelvoudig (woning onder één kap) of kent een duidelijk onderscheid tussen representatief deel (woonhuis) en bedrijfsdeel; - de vormbehandeling is geënt op de ambachtelijk-traditionele bouw; - in hoeksituaties of hoekligging is een samengestelde hoofdvorm niet uitgesloten; Vorm/gevelopbouw - in bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen vooral een verticale gerichtheid hebben; Materiaal/kleurgebruik - daken met riet en/of gebakken pannen, met uitzondering van hoogglans geglaazuurde en daarmee gelijk te stellen pannen, die niet passend zijn in een historische omgeving.

Maart 2016 is het bouwplan behandeld door de welstandsc commissie van de gemeente Noordenveld. Door de welstandsc commissie is geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.3.4

Landschapsbeleidsplan

Het landschapbeleidsplan van de gemeente Noordenveld is een plan dat een kader vormt voor alle maatregelen die betrekking hebben op natuur en landschap. Het landschapbeleidsplan bestaat uit een beleidskader, een inventarisatie (van verschillende waarden, zoals ecologische waarden en de verschillende aanwezige landschapstypen) een landschapsvisie en een uitwerking in deelgebieden. Aan de landschapsvisie wordt richting gegeven door een aantal basisstrategieën. De uitwerking in deelgebieden houdt in dat er een visie wordt gegeven, waarbij wordt gekeken naar de mogelijke kansen en bedreigingen. Er worden maatregelen aangedragen om de visie

tot uitvoer te brengen. De landschappen welke betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan zijn het laagveenontginningslandschap, de oude cultuurgronden en esdorpen, beekdalen. Roderwolde hoort toe aan het laagveenontginningslandschap.

Laagveenontginningslandschap

Binnen het landschap laagveenontginning ligt het dorp Roderwolde. De dragers van het landschap zijn: grootschalige openheid, grasland met slotenstelsel, lintbebouwingen, reliëf en verkaveling in lange stroken. De landschapsvisie voor het wegdorpenlandschap brengt onder andere de volgende maatregelen met zich mee:

- behouden en beschermen van archeologische waarden in het gebied, onder andere vanwege de vele huisterpen, huisplaatsen en veenterpen;
- versterking van singelbeplantingen in het gebied van Roderwolde.

3.3.5

Groenvisie Noordenveld

In de Groenvisie Noordenveld wordt het huidige groen naar inrichting en beheer in beeld gebracht. Het plan legt voor de gemeente Noordenveld de groenstructuur en de gewenste kwaliteit voor het groen vast binnen de bebouwde kom. In de Groenvisie is een beschrijving gegeven van de dorpen binnen de gemeente. Voor het plangebied is er een onderscheid tussen esdorpen en laagveenontginningen. Roderwolde behoort tot de laagveenontginningen.

Laagveenontginningen

Onder de laagveenontginning wordt verstaan: Roderwolde. Karakteristiek van het laagveenontginningslandschap is dat het zeer open is en dat de dorpen veelal zijn ontstaan in linten. De linten hebben een sterke relatie met het omliggende landschap. Het gebied ligt laag en wordt gekenmerkt door een dicht slotenpatroon. De dorpen zijn ontstaan op de hoger gelegen gronden of op opgeworpen veenterpen.

Het groen in Roderwolde bestaat uit landschappelijke beplantingen die insteken in het dorp. De beplanting bestaat vrijwel altijd uit bomen en gras. Kenmerkend voor Roderwolde zijn de molen en de kerk. Ter plaatse van deze gebouwen worden ruimte in het groen open gehouden.

3.3.6

Nota duurzaamheid

De gemeente Noordenveld heeft naast de Nota Duurzaamheid ook de Drentse Energiedeal ondertekend. De ambities komen vrijwel overeen en gaan uit van energieneutraal. Als het gaat over energieneutraal, dan wordt hiermee bedoeld dat dit gebouwen zijn die het hele gebouwgebonden energiegebruik zelf opwekken. Daar hoort een EPC van 0 bij. EPC = 0 betekent hetzelfde als energieneutraal. Bij energieneutraal gaat het om een "gebouwgebonden" term. In de Nota Duurzaamheid heeft de gemeente Noordenveld zich (met betrekking tot nieuwe woningen) ten doel gesteld van de tot 2.020 nieuw te bouwen woningen minimaal 50% energieneutraal (EPC = 0) of zeer energiezuinig (EPC = lager dan de wettelijke norm EPC 0,4) te bouwen.

Bij dit bouwplan wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Dit komt tot uiting door:

- toe passen van een aardwarmtesysteem met pv panelen;
- woning is levensloopbestendig

- toe passen van onderhoudsarme milieuvriendelijke materialen en traditionele bouwwijze.

3.3.7

De Noordenveldse Kwaliteitsgids

In 2017 is voor het gehele grondgebied van Noordenveld de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat omschreven hoe de gemeente Noordenveld denkt over wat de gemeente in het jaar 2030 uniek maakt in het sociale en fysieke domein. Ook beschrijft de Omgevingsvisie op hoofdlijnen de Noordenveldse ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken.

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.

Voor het gebied Roderwolde en omgeving is sprake van het landschapstype 'laagveenontginningen'.





Het noordelijk deel van de gemeente wordt gevormd door een laagveenontginningslandschap. Op de topografische militaire kaart van Drenthe 1864 zien we de sinds de Middeleeuwen ontwikkelde wegdorpen Sandebuurt, Roderwolde, Leutingewolde en Foxwolde op de grillig gevormde zandruggen die de overgang naar het Drents plateau in het zuiden vormen. Als gevolg van de vernatting van het gebied door de ontginning schoven deze dorpsreeksen in de loop der tijd deels op in zuidelijke richting. Het natte karakter van het gebied blijkt ook nu nog uit de langgerekte door sloten gescheiden smalle kavels. De directe omgeving van de wegdorpen heeft een kleinschalig besloten karakter met houtsingels op de perceelsgrenzen. Hoewel de houtsingels in aantal en kwaliteit zeker zijn teruggelopen, is deze karakteristiek nog goed herkenbaar. Verder liggen over het gebied verspreid van oudsher verschillende hakhoutbosjes waaronder de kleibossen waar in de Middeleeuwen zware potklei werd afgeticheld ten behoeve van de productie van kloostermoppen en bakstenen. De belangrijkste landschappelijke veranderingen van de laatste decennia betreft de herinrichting van grote delen van het gebied voor natuurdoeleinden en waterberging. Op bestaande en nieuw aangelegde dijken is een aantrekkelijk netwerk van recreatieve routes aangelegd, zoals door De Onlanden en Eelder/ Peizermade.

Belangrijke kenmerken van het laagveenontginningslandschap zijn:

- open weidelandschap met smalle strookvormige verkaveling en sloten;
- het beekdal en gebieden ingericht voor natuur en /of waterberging worden begrensd door dijken;
- verspreid liggende hakhoutbosjes;
- wegdorpen in een kleinschalige besloten omgeving met houtsingels op de perceelsgrenzen.

Op een lager schaalniveau gelden voor het gebied Roderwolde (en Sandebuurt) de volgende gidsprincipes, na het benoemen ervan wordt aangegeven hoe in het plan rekening is gehouden met de relevante gidsprincipes:

- *draag zorg dat ontwikkelingen een landschappelijke meerwaarde opleveren;*

Vanuit het verleden was deze locatie altijd bebouwd, aanvankelijk met de beurtschipperswoning en later met een loods. Er was altijd een relatie aanwezig tussen de haven en de aanwezigheid van bebouwing aan de oostkant van de haven. Door middel van dit bestemmingsplan wordt dit van oudsher aanwezige landschapsbeeld weer hersteld. Het gebruik binnen het bouwplan van erfafscheidingen wordt zo natuurlijk mogelijk gehouden, waarbij het gebruik van schuttingen zoveel als mogelijk is wordt voorkomen.

- *grijp functiewijzigingen of uitbreidingen aan voor een goede landschappelijke inpassing van het erf*

Het erf zal op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast. Daartoe onderstaande erfinrichting van het plan.



- *speel met nieuwbouw of sloop en vervangende nieuwbouw in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving.*

Er is een bouwplan ontwikkeld die de instemming vanuit welstand heeft gekregen. Vanuit Welstand is daarbij ook gekeken naar de inpassing van de bebouwing ten opzichte van het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving.

- *houd vast aan het eenzijdige bebouwingsbeeld langs de Hoofdweg;*

In het geldende bestemmingsplan is alleen voor deze locatie aan de zuidzijde van de Hoofdweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze woning mogelijk maakt. Hoewel dan dus afgeweken wordt van het 'eenzijdige

bebouwingsbeeld' is bebouwing aan de zuidkant op deze locatie niet gebiedsvreemd omdat hier altijd bebouwing heeft gestaan.

- *houd de overgangen naar het natte laagveen ontginningslandschap open;*

Behoudens deze locatie waar planologisch gezien al jaren een wijzigingsbevoegdheid op ligt om de bouw van één woning toe te staan blijft het beeld naar het laagveenontginningslandschap intact, er wordt niet voorzien in meer te bouwen huizen aan de zuidkant van de Hoofdstraat.

- *sluit met bebouwing aan op de bebouwingsreeksen die de zandruggen volgen en voorkom verknoping van de reeksen met andere ruimtelijke elementen;*

Deze is niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

- *speel bij initiatieven tussen de Achtersteweg en de Hoofdstraat in op het kleinschalige, informele karakter van het gebied;*

Deze is niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

- *houd de Waalborg als een zelfstandige buitenplaats herkenbaar en afleesbaar*

Deze is niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

- *koester onverharde wegen en paden*

Vanuit dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in het verharderen van onverharde wegen en paden.

- *benut kansen om met dorpsommetjes oude routes te herstellen*

Het schouwpad maakt deel uit van een mogelijke wandelroute.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

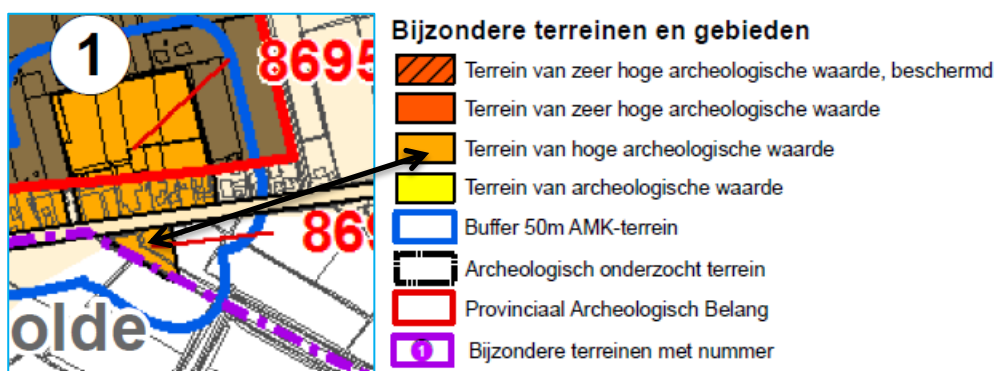
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2' op het plangebied rust. Bij ruimtelijke ingrepen moet de aanvrager een archeologisch onderzoek laten uitvoeren naar de archeologische waarde van het terrein.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld. Hieronder een weergave van de uitsnede van deze beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Op basis van de beleidsadvieskaart kent het terrein een hoge archeologische waarde en is er sprake van een gebied 'buffer 50 meter AMK-terrein'. Bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De te bouwen woning en bijgebouw zijn samen groter dan 100 m², zodoende is er nader onderzoek naar archeologie nodig.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De gehele bijbehorende onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Roderwolde Perceel ten zuiden van de Hoofdstraat en ten oosten van de haven. (Gemeente Noordenveld), Een bureauonderzoek', rapportnummer 1448 d.d. 25 januari 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

- *Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt?*

Het plangebied ligt in overgangszone tussen hoge pleistocene gronden en een lager gelegen vlakke in het zuiden. De verwachting is dat de natuurlijke bodem grotendeels geroerd is als gevolg van het gebruik van het perceel als haventerrein en als gevolg van de bouw- en sloop van woningen in de nieuwe tijd.

- *Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?*

De verwachting is dat de bodem in de nieuwe tijd dermate is aangetast dat er geen sporen meer uit de steentijd verwacht mogen worden. De archeologische verwachting beperkt zich tot resten die verband houden met het gebruik van het perceel als haventerrein in de nieuwe tijd. In de noordzijde van het perceel, direct aan de Hoofdstraat kunnen nog resten van de schipperswoning uit de 19e eeuw aanwezig zijn. Het westelijk deel hiervan kan verstoord zijn door de saneringswerkzaamheden. Meer centraal op het terrein stond de 20e eeuwse woning. De archeologische waarde hiervan wordt zeer beperkt geacht.

- *Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*

Eventuele resten kunnen verwacht worden onder een geroerde en opgebrachte laag van naar verwachting circa 0,5 meter dik. Waarschijnlijk bevinden zich funderingen of uitbraaksleuven van deze twee woningen in de bodem.

- *Kan iets gezegd worden over een eventuele verstoring van de bodem?*

De verwachting is dat de bodem ten dele verstoord is als gevolg van de uitgevoerde sanering. Deze hebben vooral in de westzijde van het perceel plaatsgevonden, waarbij mogelijk resten van het schippershuisje gespaard zijn gebleven.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorziene werkzaamheden.*

De bouw van de nieuwe woning vindt op ruime afstand van de Hoofdstraat plaats. Resten van de 18e eeuwse schipperswoning, worden juist verwacht direct langs de Hoofdstraat. Deze zullen derhalve niet worden aangetast. De waarde van de 20e eeuwse resten in de bodem wordt laag ingeschat. Het archeologisch erfgoed wordt bij de voorziene werkzaamheden niet bedreigd.

Aanbeveling

Is een vervolgonderzoek noodzakelijk? Zo ja, welk type?

Op basis van onderhavig archeologisch bureauonderzoek wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit rapport en advies dient in het kader van de vergunningaanvraag te worden voorgelegd aan de Gemeente Noordenveld.

ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodem- verstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Noordenveld.

4.2 Bodem

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Aangezien er sprake zal zijn van de bouw van maximaal 1 nieuwe woning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Wiertsema & Partners. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting aangezien overwegend licht verhoogde gehalten met zware metalen zijn aangetoond in de grond en het grondwater. De verhoogde gehalten aan zware metalen ten opzichte van de achtergrondwaarde in de grond zijn vermoedelijk veroorzaakt door het gebruiksverleden van de locatie. Dergelijke verontreinigingen worden vaker aangetoond op langdurig bebouwde en bedrijfsmatige locaties.

Verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte (voormalig) bebouwde locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door natuurlijke (bodem) processen. De grond ter plaatse van het voormalige (puin)pad komt overeen met de resultaten van het overige deel van de locatie. Het (voormalige) pad heeft derhalve niet een afwijkende milieuhygiënische kwaliteit van de grond veroorzaakt.

Ter plaatse van een eerder aangetoonde verontreiniging met minerale olie is opnieuw een interventiewaarde met minerale olie (boring 01) aangetoond. Door middel van een aanvullend onderzoek is deze verontreiniging ingekaderd. Het grondwater ter plaatse van deze boring blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie.

De verontreiniging met minerale olie is door Oranjewoud in 1996 eerder aangetoond maar door Terra in 2004 niet bevestigd. Aangezien er bouwactiviteiten op de locatie zijn gepland is de verontreiniging door middel van een aanvullend onderzoek ingekaderd. Het betreft een sterke verontreiniging met een beperkte omvang (< 10 m3).

De verontreiniging met minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door het voormalige bedrijfsmatig gebruik van de locatie en is vermoedelijk veroorzaakt voor 1987. Op de locatie is derhalve sprake van een historisch niet-ernstig geval van bodemverontreiniging (minder dan 25 m3 grond verontreinigd boven de interventiewaarde, veroorzaakt voor 1987).

Aanpak bodemverontreiniging.

In het kader van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse i.v.m. de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan. De aangetoonde verontreiniging met Minerale olie zal de financiële haalbaarheid van dit plan vermoedelijk niet in gevaar brengen. De omvang van de verontreiniging lijkt op basis van het in 2016 door Wiertsema & Partners op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek beperkt. De beoogde functie is volgens het bestemmingsplan 'wonen'. Dit betekent dat de locatie nog geschikt moet worden gemaakt voor deze functie en de sterk met Minerale olie verontreinigde grond moet worden gesaneerd. De gemeente Noordenveld is bij deze bodemsanering het bevoegd gezag. Voorafgaand aan het uitvoeren van de sanering moet een plan van aanpak worden opgesteld welke ter goedkeuring aan de gemeente Noordenveld moet worden voorgelegd. In de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden ook voorschriften opgenomen t.a.v. de bodemsanering.

4.2.2

Grondonderzoek PFOA en PFOS

Tevens is er nog een grondonderzoek naar PFOA en PFOS uitgevoerd door onderzoeksbureau Wiertsema & Partners. Het bij het onderzoek behorende rapport is al bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van het uitgevoerde onderzoek.

De aanleiding tot de uitvoering van het grondonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen afvoer van grond in verband met bouwwerkzaamheden. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de gehalten aan PFOA en PFOS in de grond ten behoeve van afvoer van grond.

Op de locatie zijn 13 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst en er zijn twee mengmonsters samengesteld voor analyses op PFOA en PFOS. Dit is overeenkomstig met de strategie voor onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL) uit de NEN-5740 (13 boringen en 2 analyses bovengrond).

Resultaten en conclusie

De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan de waarden voor PFOA en PFOS uit het 'Tijdelijk handelingskader PFAS'. In bijlage 2 van het onderzoeksrapport is het originele analysecertificaat toegevoegd. In bijlage 3 van het rapport is de toetsing weergegeven. De toetsingskaders zijn weergegeven in bijlage 4 van het rapport. Uit de getoetste analyseresultaten blijkt dat de grond o.b.v. PFOA en PFOS beoordeeld kan worden als 'Vrij toepasbaar' (landbouw/natuur).

4.3

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het alleen benoemen van cultuurhistorische of archeologische aspecten is niet voldoende. Gevraagd wordt op welke wijze cultuurhistorie wordt doorvertaald in een bestemmingsplan. Het Rijk verstaat onder cultuurhistorie de volgende drie onderdelen:

1. Archeologie;
2. Historische geografie;
3. Historische stedenbouw/architectuur.

In de toelichting van een bestemmingsplan moet aan al deze drie aspecten aandacht worden besteed. De gemeente Noordenveld werkt momenteel aan het ontwikkelen van een cultuurhistorisch kwaliteitskader. De gemeente wil haar cultuurhistorisch erfgoed niet alleen in beeld brengen, maar ook benoemen tot een van de dragende kwaliteiten in de ruimtelijke ordening. Door het opstellen van deze nota maakt de gemeente op voorhand inzichtelijk welke cultuurhistorische waarden er zijn, welke ambities de gemeente daar mee heeft en hoe met deze cultuurhistorische waarden om moet worden gegaan als er ontwikkelingen zijn.

Het onderdeel Archeologie is reeds verwoord in paragraaf 4.1. Onderstaand zal nader worde ingegaan op de overige onderdelen vanuit het aspect Cultuurhistorie.

De ontwikkeling van het cultuurhistorisch kwaliteitskader is inmiddels gevorderd en er is een eerste concept gereed voor dit gebied. Hierin is aangegeven dat “de cultuurhistorische context vraagt om zorgvuldigheid bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven vragen om een goede cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische analyse van het bestaande straatbeeld. De locatie-specifieke waarden en ambities dienen verder uitgewerkt te worden.

Onderstaand een weergave van de beschrijving van gebied 9 waarin het plangebied zich bevindt.

Gebied 9: Hoofdstraat Roderwolde

Categorie: voorwaarden verbinden

Het bebouwingslint van de Hoofdstraat is uiteindelijk de laatste fase in de verschuivingen van het dorp aan het begin van de 19e eeuw. In het lint bevindt zich een verscheidenheid aan functies, waaronder de Jacobskerk, de bekende uitspanning Het Rode Hert en molen Woldzigt, fraai gelegen tegenover de haven en de Schipsloot. Het lint herbergt een diversiteit aan bebouwing, waarvan een deel architectonisch en bouwhistorisch gezien zeer waardevol is. Bijzonder is de eenzijdige bebouwing van het lint, waardoor de relatie tussen dorp en landschap sterk is.

Nieuwe ontwikkelingen leggen een permanente druk op dorpskernen. De cultuurhistorische context vraagt dan om zorgvuldigheid, waar niet iedere initiatiefnemer zich altijd voldoende van bewust zal zijn. Nieuwe initiatieven vragen dan ook om een goede cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische analyse van het bestaande straatbeeld.

Uitdaging

De kwaliteit van de bebouwing, de aanwezigheid van enkele bijzondere panden op korte afstand van elkaar en het samenspel met het landschap maken de Hoofdstraat cultuurhistorisch gezien waardevol. De uitdaging is om het straat- en bebouwingsbeeld vast te houden en nieuwe ontwikkelingen op een passende manier te laten aansluiten op de cultuurhistorische context.

Waarden:

- Veelheid aan architectonisch bijzondere panden van verschillende bouwstijlen, in elkaars directe nabijheid;
- Kerk, molen, café en haven als dragende functies van Roderwolde toen en nu;
- Eenzijdig bebouwingslint; duidelijke relatie met het weidse landschap.

Ambities:

- Veilig stellen van de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten van de bebouwing en het straatbeeld.
- Vasthouden aan het eenzijdige bebouwingslint.
- Nieuwe ontwikkelingen een eigentijdse toevoeging laten zijn als nieuwe tijdlaag in het bebouwingslint, maar wel met respect voor en voortbouwend op de bestaande kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in vormgeving, kleur- en materiaalgebruik, zonder daarbij op voorhand historiserend te hoeven zijn.

Beschrijving historische geografie

Roderwolde was al vroeg een dorp van enige betekenis; al in het begin van de 17e eeuw werd er onderwijs gegeven. Doordat het dorp geen grote doorgaande wegen heeft, is het aloude landelijke karakter grotendeels behouden gebleven. Roderwolde ligt aan de oude wegverbinding van Roden naar de stad Groningen. Door de aanleg van de nieuwe weg tussen Peize en Groningen aan het eind van de negentiende eeuw verloor Roderwolde deze functie. Een bijzonder kenmerk van Roderwolde is dat het dorp gedurende de afgelopen eeuwen is verplaatst. Dit is te zien aan de plaats van de begraafplaats die bijna een kilometer buiten het dorp ligt. De kerk die er middenin lag, is verplaatst naar het nieuwe centrum van Roderwolde.

Blikvanger in het dorp is de grote windmolen Woldzigt uit 1852 die nog regelmatig in bedrijf is. Uniek aan deze molen is dat deze zowel voor het malen van graan als voor het slaan van olie kan worden gebruikt. De molen is geregeld in bedrijf en eromheen worden vaak activiteiten georganiseerd. Ten aanzien van de molen kan verder nog worden aangegeven dat deze in het geldende bestemmingsplan wordt beschermd door een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotop'. Deze beschermende regeling

houdt in dat binnen deze zone gebouwen niet hoger mogen zijn dan 10 meter (behoudens bestaande gebouwen binnen de zone). De woning wordt 8,50 meter hoog. De te bouwen woning vormt geen belemmering hierin. Binnen dit wijzigingsplan is de gebiedsaanduiding overgenomen.

Het haventje was, voor de opkomst van transport over de weg, van levensbelang voor het dorp. Na de aanleg van een verharde weg naar Groningen in 1934 werden de schepen verruild voor vrachtwagens. De haven raakte meer en meer in onbruik en werd uiteindelijk in 1964 gedempt. Op 19 mei 2006 werd het haventje van Roderwolde opnieuw heropend.

Daar waar men nu wenst te gaan bouwen betreft een locatie waar in het verleden reeds een woning heeft gestaan. Zie onderstaande historische foto van de woning naast de 'oude' haven. De haven is zogezegd in 2006 hersteld. Met de bouw van een woning naast deze haven is het cultuurhistorische en stedenbouwkundige beeld vanuit de historie weer hersteld.

Verder wordt met de volgende cultuurhistorische kenmerken nog rekening gehouden met het bouwplan:

- karakteristieke vormgeving van de bebouwing;
- ingetogen ontwerp van de woning;
- kleur- materiaalgebruik - keramische pannen donker, gevelsteen rood-bruin
- inrit bestrating en terras in gebakken klinkers.

Ook is het bouwplan inmiddels goedgekeurd door welstand.



4.4

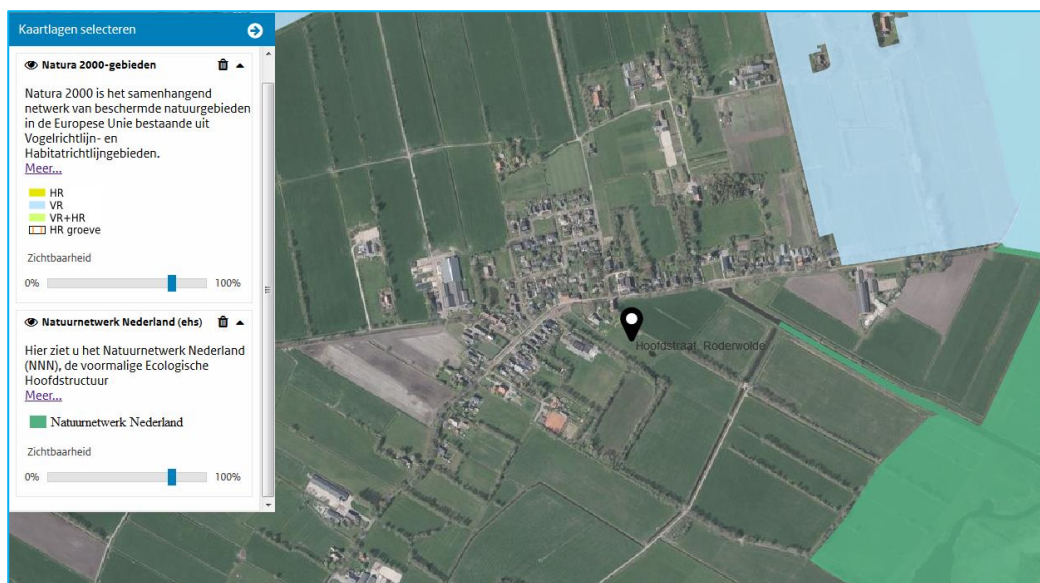
Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking

getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.4.1 **Gebiedsbescherming**

Binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied bevinden zich onderdelen van waardevolle natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). Op onderstaande kaart zijn deze zichtbaar rondom het gebied.



Het plangebied bevindt zich zelf niet binnen een dergelijk natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 200 meter naar het oosten toe. Gezien deze afstand, gezien de aanwezige tussengelegen verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van het dorp Roderwolde en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen (de bouw van één woning), wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen buiten de begrenzingen van het NNN en weidevogelleefgebieden waardoor negatieve effecten op het NNN zijn uit te sluiten.

4.4.2 **Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten aan de orde is of zijn. De nieuwe woning en het bijgebouw zullen worden gerealiseerd op een stuk agrarisch grasland. Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat zich hier geen voor de flora- en fauna waardevolle soorten bevinden.

Door onderzoeksbureau EcoMilieu is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Ecologisch onderzoek Hoofdstraat 27 Roderwolde - oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving Projectcode: EM161214, datum:13 januari 2017' is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Effectentoetsing N2000 Wnb

In een oriënterende toetsing aan de gebiedsbescherming Wnb dient na gegaan te worden of het optreden van (significante) negatieve effecten op aangewezen Habitattypen door activiteiten en ontwikkelingen in of nabij N2000 gebieden al dan niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden getoetst te worden op mogelijke schadelijke uitstralende effecten, de zogeheten 'externe werking'.

Het N2000 Leekstermeergebied ligt meest noordelijk van het plangebied. Het dichtstbijzijnde deel ligt op ruim 100 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II. In het aanwijzingsbesluit zijn geen Habitattypen opgenomen voor het N2000 Leekstermeergebied, waardoor negatieve effecten op Habitattypen uitgesloten wordt.

Effectentoetsing NNN beleid

Het NNN is een netwerk van natuur- en groen-blauwe landschapselementen, waaronder de Ecologische Hoofstructuur, met een speciale natuurkwaliteit. Het beschermingsregime van het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden': er geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen, projecten, of handelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitgangspunt hierbij is dat nadelige effecten op de natuur worden verzacht (mitigatie) of de te verliezen natuur op een andere plek wordt vervangen (compensatie). Hierbij wordt het compensatiebeginsel gehanteerd.

Om te bepalen in welke mate effecten op de NNN kunnen optreden door ingrepen, moet eerst in beeld worden gebracht wat de wezenlijke kenmerken en waarden van het plangebied zijn. De wezenlijke kenmerken en waarden van de NND in de provincie Drenthe hebben betrekking op de actuele en potentiële waarden gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied. Deze zijn beschreven in de natuurdoelen. De natuurdoelen zijn globaal vastgelegd op de natuurbeheertypenkaart en de ambitiekaart natuurbeheertypen (Provincie Drenthe, 2016).

Het plangebied ligt niet binnen de NNN begrenzing. Het NNN ligt op een afstand van ca. 27 meter van het plangebied. Er is geen afname van areaal en er wordt niet binnen de NND begrenzing gewerkt, waardoor er geen toetsing plaats dient te vinden aan het NND beleid.

Conclusies Soortbescherming

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Grote modderkruiper.
- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Grote Modderkruiper

De beschermde grote modderkruiper komt gezien de verspreidingsgegevens van Ravon wijdverspreid voor in de omgeving van het plangebied. Tijdens de bouwfase wordt mogelijk geheid ten aanzien van de funderingen. Er vindt door de geplande ingrepen geen afname plaats van de kwaliteit van het leefgebied. De verstoring van de soort tijdens de eventuele heiwerkzaamheden kan een tijdelijk negatief effect veroorzaken. In paragraaf 7.3 zijn mitigerende maatregelen opgenomen ten aanzien van de grote modderkruiper rondom het plangebied. Worden deze mitigerende maatregelen strikt in acht genomen, is de verstoring tijdelijk en op beperkte schaal aanwezig en zijn de geplande ingrepen niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de wijdverspreid aanwezige grote modderkruiper. De ingrepen houden daarmee voor deze soort dan ook geen overtreding van de Wnb in.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. De kwalificerende Natura 2000 Vogelrichtlijnsoorten kwartelkoning, porseleinhoen en rietzanger hebben het broedgebied binnen en langs de N2000

begrenzing, noordelijk en oostelijk van het plangebied. De kwartelkoning kan nog vrij laat in het broedseizoen met broeden bezig zijn, waardoor in deze als broedseizoen de periode van 15 maart t/m 15 juli aangehouden dient te worden. Worden eventuele heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op kwalificerende broedvogels uitgesloten worden. In paragraaf 7.3 staat weergegeven in welke maanden de werkzaamheden geen verstoring veroorzaken op broedvogels.

Zorgplicht

Voor de Nederlandse soort- en gebiedsbescherming gelden tevens de algemene beschermingsmaatregelen van Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woning (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woning.

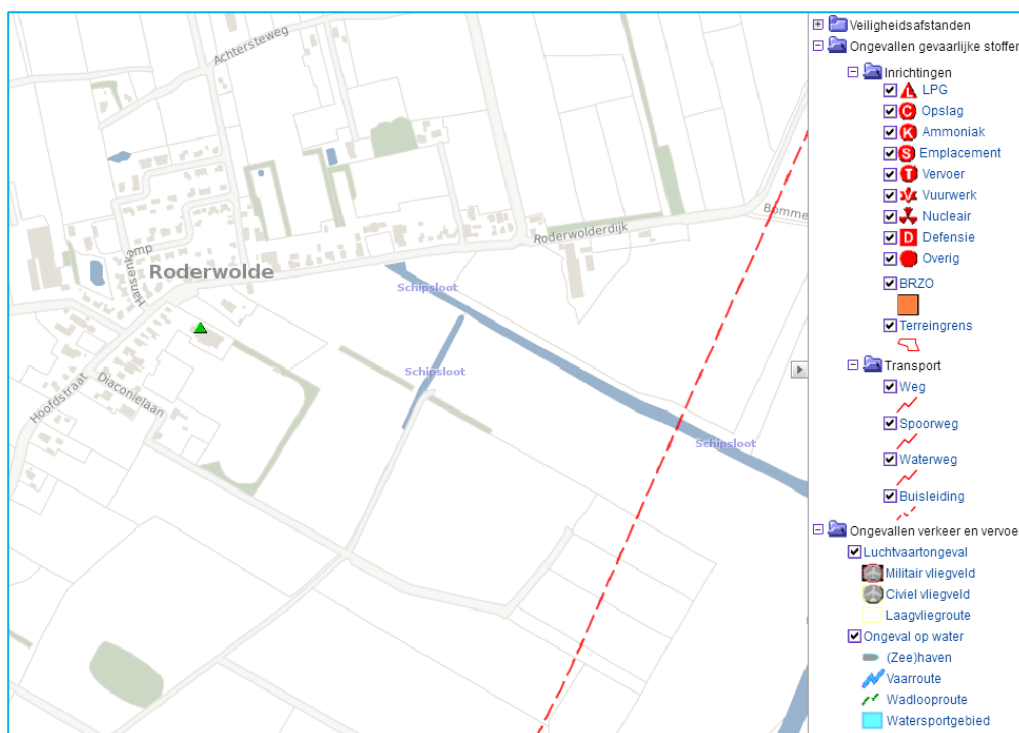
Om hier inzicht in te verkrijgen is door Rensen Milieu Advies een Aeries-berekening gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase van het woningbouwplan. De rekenbladen van de Aeries-berekening zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De uitkomsten van de berekening voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase zijn dusdanig dat er geen depositeresultaten opgeleverd zijn van boven 0,00 mol/ha/jr.

Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor dit bouwplan.

4.5

Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



Op een afstand van circa 420 meter bevindt zich aan de oostkant van het plangebied een hogedrukgasleiding. Het betreft een aardgastransportleiding met een diameter van circa 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Een dergelijke buisleiding heeft, op basis van de hieronder weergegeven tabel, een zogeheten Inventarisatieafstand van 95 meter. De afstand tot deze buisleiding is dermate groot dat hier geen invloed van uit gaat vanuit het aspect externe veiligheid, zodat nader onderzoek niet nodig is.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

4.6

Geluid (Wet geluidhinder)

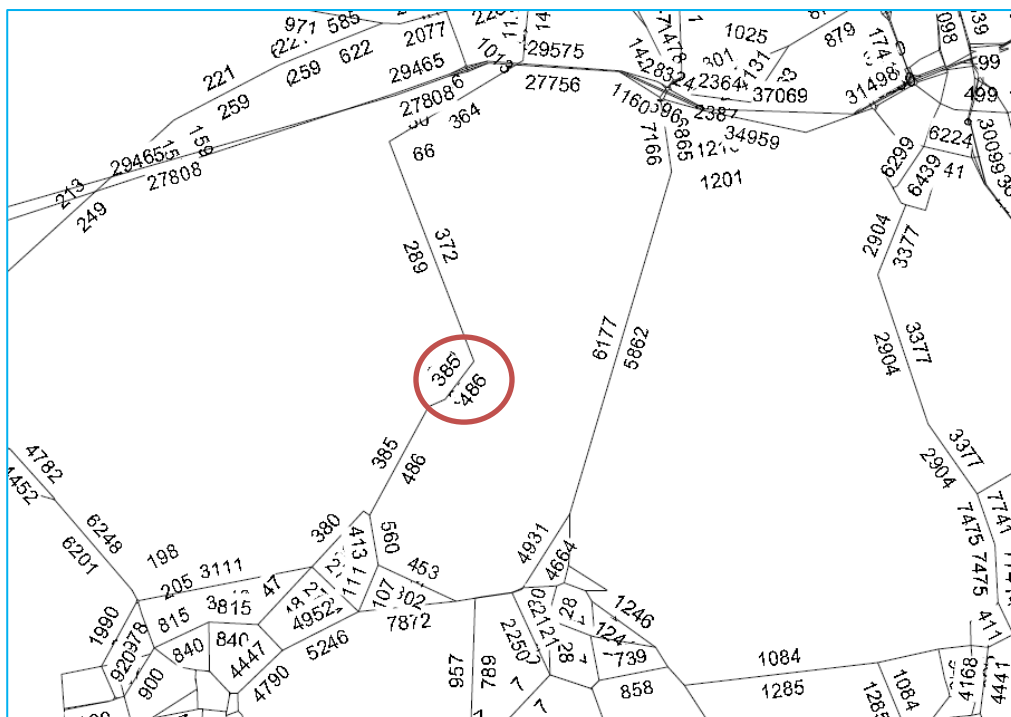
De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat langs alle wegen zones aanwezig zijn. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 30 km /uur worden gereden, zodat er wettelijk gezien geen akoestisch onderzoek nodig is. Het aspect geluid staat wettelijk gezien de planontwikkeling niet in de weg.

Goed woon- en leefklimaat

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het woon- en leefklimaat kwalitatief te beoordelen. Hierbij dient volgens jurisprudentie ook het geluid van 30 km/ uur wegen meegenomen te worden. Met behulp van het rekenmodel SRM1 is vervolgens een akoestisch model opgesteld voor het plangebied. Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van de provinciale NRM 2030. Op de hierna weergegeven kaart van de NRM-Drenthe bevindt Roderwolde zich dan ongeveer binnen de rode cirkel. Uitgegaan bij deze SRM1-berekening is een verkeersintensiteit van circa 871 motorvoertuigen per etmaal, type bestrating klinker en een afstand van de voorgevel van de te bouwen woning tot de as van de Hoofdstraat van circa 16 meter.



Onderstaand een weergave van de SRM1 berekening.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	54	22	8.9
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	2.9	1.2	0.5
Zware vrachtwagens per uur	0.9	0.3	0.1
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	16		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.5		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0.8		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	26		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	6		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	52.849		
Berekende geluidniveau in Lden :	51.796		
Berekende geluidniveau in Lnicht :	42.849		

De L_{den} bedraagt circa 51.796 dB(a). Op basis van artikel 110 g van de Wet geluidhinder mag (en ook blijkens jurisprudentie) er voor een weg zoals deze vervolgens nog aftrek plaatsvinden van 5 dB(a) en komt de L_{den} daarmee uit op een waarde van circa 46.796 en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde en kan ook worden

gesteld dat voor het onderdeel geluid en de aanwezigheid van een klinkerweg sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van 1 extra woning aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

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

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

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

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

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.8.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd

gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op archeologie te verwachten.	Uitgevoerd onderzoek heeft uitgewezen dat het aspect archeologie niet nadelig wordt beïnvloedt.
Bodem	Er is een sanering nodig waarna de verontreiniging opgeruimd kan zijn	Onderzoek heeft uitgewezen dat het aspect bodem nog een vervolg nodig heeft hetgeen oplosbaar is.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Onderzoek heeft aangetoond dat, indien rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek het aspect ecologie de planuitvoering niet in de weg staat.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Door middel van een SRM1 model is aangetoond dat het verzoek voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is als NIBM te beschouwen.
Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om te parkeren.
Water	Geen effecten te verwachten op het aspect water.	Er is een watertoets uitgevoerd en het project is vanuit het aspect water uitvoerbaar, hemelwater kan worden afgevoerd op het aanwezige kanaal.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2019 besloten dat, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, er geen M.e.r. opgesteld hoeft te worden.

4.9

Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals een woning, ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied. Om te bepalen of hier sprake is van een rustige woonwijk dan wel gemengd gebied onderstaand een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Rondom het plangebied zijn grotendeels alleen woningen gelegen, alsmede één maatschappelijke voorziening, namelijk Molen Woldzigt. Aan de oostzijde van het perceel is een agrarisch perceel gelegen, echter zonder bouw mogelijkheden voor een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. Er is sprake van omgevingstype rustige woonwijk. Bij Molen Woldzigt zijn een museum en een molenwinkel aanwezig. Een museum heeft een grootste normafstand van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van woningen van derden. De afstand van deze maatschappelijke voorziening tot de beoogde nieuwe woning bedraagt meer dan 10 meter, zodat er vanuit het aspect milieuhinder geen hinder te verwachten is.

4.10 Verkeer en Vervoer

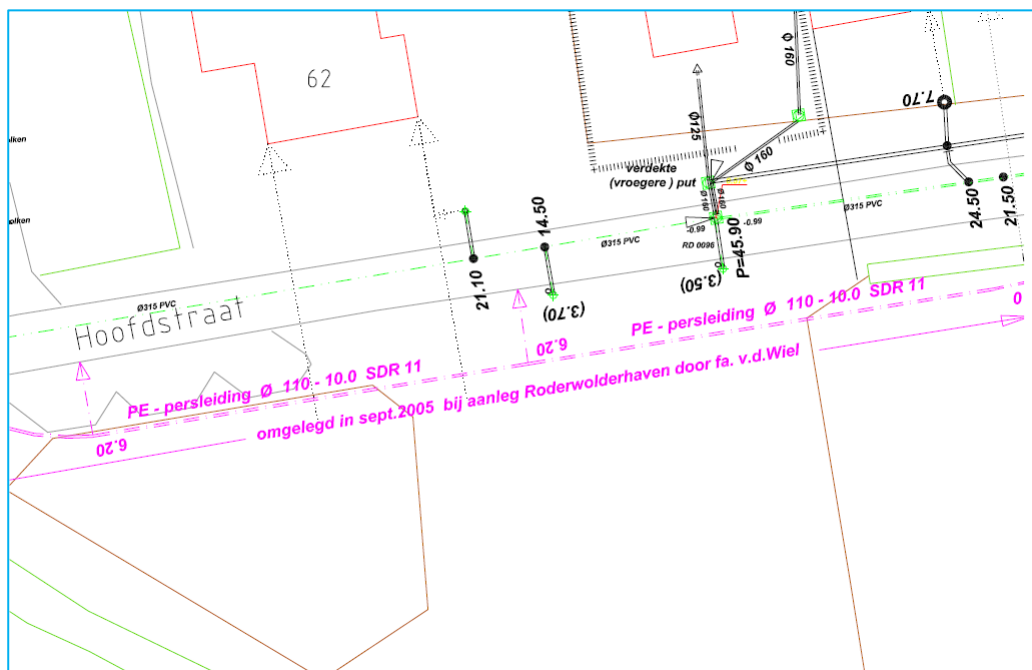
Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Met het wijzigingsplan wordt voorzien in de bouw van één woning. Voor één woning geldt, op basis van de uitgangspunten vanuit het GVVP en de bijbehorende CROW-normering een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaatsen (zie ook paragraaf 3.3.2 van deze toelichting) die op eigen terrein aangelegd dienen te worden. Het plangebied is voldoende groot om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte, zodat parkeren geen probleem vormt.

4.11 Watertoets

De watertoets is een onderzoek van de overheid naar schadelijke effecten op het watersysteem die veroorzaakt kunnen worden door bijvoorbeeld de bouw van een woning of een infrastructuurproject. Ook plannen die een impact kunnen hebben op het watersysteem zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen worden onderworpen aan de watertoets.

Alvorens wordt ingegaan op de watertoets is hierna inzichtelijk gemaakt hoe ter plaatse van het plangebied en omgeving de riolering is geregeld. Daartoe ook onderstaande figuur.



Ter plaatse is sprake van een bestaand riool in de vorm van een persleiding. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich reeds 2 aansluitingen op dit persriool voor de afvoer van vuil afvalwater. Met de wetenschap van deze informatie is vervolgens de watertoets uitgevoerd.

Op 8 februari 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragenlijst blijkt dat er sprake is van de zogeheten Standaard Waterparagraaf (korte procedure). Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Onderstaand zijn de adviezen van het waterschap weergegeven en de doorwerking daarvan voor het bouwproject.

Dit plan heeft invloed op de waterhuishouding en/of raakt de belangen van het waterbeheer. Deze Uitgangspuntennotitie beschrijft de relevante wateraspecten op basis van geraakte kaartlagen en beantwoorde vragen.

Geraakte kaarten in plangebied

Regionale kering

Het betreft hier een veiligheids- en beschermingszone rondom de regionale keringen. Deze beschermingszone geldt tot 4 m buiten het centrale deel van de waterkering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hier nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden. Bij nieuwe bestemmingsplannen dient deze zone te worden opgenomen (met een functieaanduiding) op de plankaart en in de regels. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een Watervergunning nodig. Meer informatie over Watervergunningen is te verkrijgen via vergunningen@noorderzijlvest.nl

Binnen het bestemmingsplan is op de verbeelding een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gelegd met de bijbehorende bestemmingsplanregels die gericht zijn op het beschermen van de waterkerende functie van de oever.

Hoofdwatervangsten

Hoofdwatervangsten zijn de belangrijkste watervangsten voor de wateraanvoer en waterafvoer van een gebied. Deze zijn essentieel voor het goed functioneren van het watersysteem. Tevens hebben de hoofdwatervangsten een waterbergende functie. Alle watervangsten, inclusief de daarin gelegen kunstwerken (bruggen, duikers, stuwen, gemalen enz.) worden beschermd door middel van de Keur van waterschap Noorderzijlvest. Voor het verrichten van handelingen binnen de kern- en beschermingszone is een watervergunning nodig. De kernzone betreft de watervangst tussen de beide boveninletten, de beschermingszone reikt tot 5 m buiten de beide boveninletten.

De te bouwen woning en bijgebouw bevinden zich buiten deze 5 meter zone en vormen zo geen belemmering voor de aan- en afvoer van water in de aanwezige hoofdwatervangst. Op onderstaande figuur is vanuit het waterschap nog het volgende aangegeven:

De uitkomst van deze digitale watertoets was dat het door u ingetekende plangebied de beschermingszone van de regionale kering, een hoofdwatervangst, een waterbergingsgebied en het door de provincie Drenthe aangewezen beekdalgebied raakt.

Uit nadere bestudering van de door u geüploade tekening blijkt echter het volgende:

- De nieuw te bouwen woning ligt buiten de beschermingszone van de kering. Zie illustratie op de volgende bladzijde. Donkergroen is de kernzone: het dijklichaam zelf. Lichtgroen is de 4m-beschermingszone. In het zwart de kadastrale grenzen (ter info). Dit betekent dat wij wat betreft de aanwezigheid van de kering geen eisen aan de bouw stellen;
- De perceelsgrens ligt buiten de beschermingszone van de hoofdwatervangst;

- Gezien de hoogteligging van het perceel maakt het, in tegenstelling tot wat de digitale watertoets aangeeft, geen deel uit van het waterbergingsgebied.
- Het beekdalgebied is een door de provincie Drenthe aangewezen zonering. Het is een beschermende zone ten behoeve van de waterberging. U kunt hierover het best contact opnemen met de provincie Drenthe.



Beekdalen

De provincie Drenthe hanteert het Nee-tenzij beleid voor beekdalen om de ruimte voor water in het beekdal te behouden (Omgevingsvisie van de provincie Drenthe, 2014, paragraaf 8.2.3 en Provinciale omgevingsverordening, art. 3.36). Het Nee-tenzij beleid houdt in dat in beekdalen kapitaalintensieve functies zo veel mogelijk worden geweerd. Daarbij gaat het om woon- en werkgebieden en kapitaalintensieve vormen van agrarisch grondgebruik, zoals glastuinbouw, intensieve veehouderijen en kwekerijen. Nieuwe kapitaalintensieve functies in beekdalen zijn alleen toegestaan als aan vier voorwaarden is voldaan:

1. Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang.
2. Er zijn geen alternatieven.
3. De functie vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.
4. Het negatieve effect op het watersysteem wordt in het plan gecompenseerd.

In de beekdalen worden geen beperkingen opgelegd aan bestaande bedrijfsgebouwen van een grondgebonden landbouwbedrijf zonder kapitaalintensieve tweede tak. Bij uitbreiding wordt rekening gehouden met mogelijke wateroverlast. De gebouwen van nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven vallen wel onder het "Nee, tenzij" beleid.

Vanuit de provincie Drenthe is vanuit het vooroverleg het volgende aangegeven over de ligging van het plangebied ten aanzien van de aanwezigheid van het beekdal. Ten

aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat deze locatie geen essentieel deel uitmaakt van het aanwezige beekdal, de locatie was in het verleden ook altijd al bebouwd. De afvoer- en bergingscapaciteit worden niet belemmerd als gevolg van de bouw van een woning op deze locatie.

Waterbergingsgebied

Waterbergingsgebieden hebben als functie om tijdelijk oppervlaktewater te bergen in natte perioden om wateroverlast elders te voorkomen. Deze aangewezen gebieden zijn in de gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen, meestal met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied.

Voor het plangebied geldt niet dat daar waar gebouwd gaat worden sprake is van een waterbergingsgebied.

Wateradvies

Afvoer riolering

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering.

In voorliggend plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, het vuile afvalwater wordt, via reeds aangelegd systeem, afgevoerd naar de bestaande persriolering en het schone hemelwater zal, zoals overlegd met de gemeente Noordenveld, worden afgevoerd naar de haven / Schipsloot.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kunt u werken met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

	Drooglegging
Woningen met kruipruimte	1,30 m
Woningen zonder kruipruimte	1,00 m
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 m
Erftoegangswegen	0,80 m
Groenstroken / ecologische zones	0,50 m

Met betrekking tot de droogleggingsnormen wordt er bij dit bouwplan gekozen voor een woning met kruipruimte en zal met deze 1,30 meter rekening worden gehouden.

5 **Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp-wijzigingsplan toegezonden aan een aantal instanties, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. Waterschap Noorderzijlvest.

Beide instanties hebben per brief gereageerd op het ingediende voorontwerp-wijzigingsplan. Het waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het beoordeelde voorontwerp-wijzigingsplan en geeft aan dat er vanwege het feit dat de oever van de Schipsloot een waterkerende functie heeft de wijze van afvoeren nog wel met het waterschap afgestemd moet worden door de initiatiefnemer. Waarschijnlijk is voor dat aspect nog een watervergunning nodig. Dat zal blijken uit het nadere overleg tussen initiatiefnemer en het waterschap.

De provincie Drenthe geeft aan zich te kunnen vinden in het voorontwerp-wijzigingsplan maar vraagt nog wel aandacht om aan te geven op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' en vraagt het plan op dit punt aan te vullen. Binnen de paragraaf over Cultuurhistorie is hier een aanvulling op gegeven.

De brieven van het waterschap en de provincie zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Voor de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar de bijlage 'Zienswijzennota'.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden

De agrarische percelen met landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De betreffende waarden zijn opgesomd in de toelichting. Gebouwen zijn op de agrarische percelen niet toegestaan. De gronden mogen worden gebruikt als cultuurgrond voor het agrarisch bedrijf, maar het gebruik voor hout-, boom- en fruitteelt is verboden. Ook is onder voorwaarden de aanleg van een paardenbak bij recht mogelijk. De mogelijkheden om agrarische bouwwerken buiten het bouwvlak te bouwen zijn heel beperkt, dit houdt verband met de bovengenoemde waarden. De beeldbepalende houtwallen en boomsingels zijn aangeduid en er geldt een verbod voor vellen en rooien, behoudens normaal onderhoud.

Artikel 4 : Tuin

Voorkantsituaties en/of ruimtelijk samenhangende, als tuin ingerichte (privé)gronden voor de voorgevel of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden van woningen, hebben de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. Van dit verbod kan worden afgeweken voor de bouw van erkers, toegangsportalen en carports.

Artikel 5 : Verkeer

De wegen met een doorstroomfunctie zijn bestemd als 'Verkeer'. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering vanabri's.

Artikel 6 : Wonen

De reguliere woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse is één woning toegestaan. Het hoofdgebouw van de woning dient in het bouwvlak te worden gebouwd. De bijgebouwen kunnen ook in het bouwvlak worden gebouwd, of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In verband met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 is de bestaande regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen van de gemeente Noordenveld gewijzigd. Hierdoor sluit de regeling in het bestemmingsplan beter aan op datgene wat er op basis van dat Besluit zonder vergunning mag worden gebouwd. Daarbij is wel in aanmerking genomen dat de bebouwingsmogelijkheden ruimtelijk verantwoord moeten zijn, gelet op de specifieke kwaliteiten van de bebouwing in de dorpen van de gemeente Noordenveld.

De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 4 en 9 meter.

Binnen de woonbestemming zijn aan huis verbonden werkactiviteiten bij recht toegestaan, alsmede kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfastvoorziening. Het gebruik voor deze activiteiten is toegestaan voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 45 m², indien de activiteiten gezamenlijk worden gebezigd. Ook is onder voorwaarden de aanleg van een paardenbak bij recht mogelijk.

Artikel 7 : Waarde – Archeologie 2

Alle gronden met een hoge archeologische waarde en een middelhoge of hoge verwachtingswaarde zijn onder één beschermende regeling gebracht, namelijk 'Waarde - Archeologie 2'. Door de bestemming te koppelen aan de archeologische beleidsadvieskaart ontstaat een overzichtelijk geheel. Hierdoor is eenvoudig na te gaan voor welke gronden welke onderzoeksplicht geldt. De archeologische beleidsadvieskaart, een uitsnede van deze kaart voor het plangebied en de toelichting op de beleidsadvieskaart zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

Artikel 8 : Waarde – Cultuurhistorie

Eventueel voorkomende historische elementen in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is toestemming nodig in de vorm van een omgevingsvergunning.

Artikel 9 : Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend aan een deel van het plangebied langs de Schipsloot en dient om de waterkerende functie van de oever te beschermen. Binnen deze zone zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkeringen toegestaan. Afwijken van deze bouwregel kan alleen geschieden mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 : Algemene regels

In dit artikel wordt een verwijzing gemaakt naar de algemene regels van het moederbestemmingsplan die van toepassing zijn verklaard op dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 : Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 12 : Slotregel

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Hoofdstraat 27 te Roderwolde
Projectnummer : RB 10.274
IMRO : NL.IMRO.1699.2016BPW003-vg01
Versie : 01
Datum : September 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl