

Bestemmingsplan
Langewijk 6 te Nieuw-Roden

Gemeente Noordenveld

Colofon:

Opdrachtgever: Familie Spriensma
Langewijk 6
9311 TD Nieuw-Roden

Contactpersoon: De heer G. Spriensma

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon: De heer A.J. Spoelstra
Telefoon: 0512-369900
Telefax: 0512-369901
Email: info@spoelstra-advies.nl

Datum: Drogeham, juli 2021

Inhoudsopgave

Bijlagen	2
1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Huidige erfsituatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3. Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Milieuzonering	11
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Verkeer en geluid	12
4.5 Wet Natuurbescherming	12
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.7 Externe veiligheid	14
4.8 Water	15
4.9 Bodem	15
4.10 Kabels en leidingen	16
4.12 Conclusie	17
5. Juridische planbeschrijving	18
5.1 Toelichting op het juridische systeem	18
5.2 Toelichting op de bestemming	18
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	20

Bijlage 1.	Plattegrondtekening
Bijlage 2.	Digitale watertoets
Bijlage 3.	Bodemonderzoek
Bijlage 4.	Wegverkeerslawaaï
Bijlage 5.	Ecologie
Bijlage 6.	Aerius
Bijlage 7.	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 8.	Asbestinventarisatie
Bijlage 9.	Bouwtechnisch rapport bestaande voormalige boerderij
Bijlage 10.	Raadsvoorstel en raadsbesluit inzake vaststelling bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Langewijk 6 te Nieuw Roden is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, welke sinds enige jaren in gebruik is als woonboerderij. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de bestaande boerderij af te breken en zuidelijk daarvan de boerderij in dezelfde omvang weer te herbouwen. De huidige verminderde staat van bebouwing noopt tot volledige sloop en herbouw daarvan. Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld, vastgesteld op 17 november 2013. Het perceel is bestemd als "Wonen-Boerderij" met een dubbelbestemming waarde – archeologie 2. De beoogde woonboerderij wordt opgericht buiten het bouwvlak. Realisering van het project is enkel mogelijk nadat via herziening van het vigerende bestemmingsplan aan het perceel waarop de huidige woonboerderij is gesitueerd de bestemming "agrarisch" wordt toegekend en aan de locatie waar de nieuwe boerderij wordt opgericht de bestemming "Wonen-Boerderij" wordt toegekend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld hebben op 25 maart 2019 besloten in beginsel planologische medewerking te willen verlenen aan de gewenste bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan Langewijk 6, ten westen van de kern van Roden in de gemeente Noordenveld. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Roden sectie P nummer 252. In figuur 1 is de ligging van de betreffende locatie weergegeven. Het dorp Nieuw Roden was oorspronkelijk een uitbreidingsplan van het dorp Roden waar in 1937 de eerste bewoners zich vestigden. De grens tussen de dorpen lag toentertijd bij de Woldzoom. De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Noordenveld kan getypeerd worden als overwegend één bouwlaag met kap. Voor het overige is er sprake van een zeer divers bebouwingsbeeld. De meest bebouwing is geconcentreerd langs wegen. Vrijkomende boerderijen worden steeds vaker bewoond door mensen die niet functioneel gebonden zijn aan het buitengebied.



Figuur 1: ligging projectgebied (bron: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plan nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en de uitwerking daarvan verwoord. Onderwerp van hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige erfsituatie

Op het onderhavige perceel is een woonboerderij met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. De huidige bebouwing is gelegen in het buitengebied van de gemeente Noordenveld.

Hieronder in figuur 2 is het vooraanzicht van de woonboerderij vanaf de Langewijk te zien.



Figuur 2: aanzicht vanaf de Langewijk

De gebouwen worden gebruikt voor woondoeleinden. De overige gronden zijn tot op heden in gebruik als tuin en erf.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een nieuwe woonboerderij met berging te realiseren. Het huidige bouwperceel wordt niet uitgebreid, alleen verplaatst in zuidelijke richting. Dit om meer afstand te creëren tot de doorgaande weg Langewijk hetgeen voor het woon- en leefgenot prettiger is. Voor een overzicht van de omvang van het project wordt verwezen naar de bijgevoegde plattegrondtekeningen in de bijlage.

In de onderstaande afbeelding zijn de gevelaanzichten van de op te richten bebouwing weergegeven. Voor de situering en het inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 en bijlage 7



Figuur 3: tekeningen van de nieuwbouw

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te beoordelen. Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is neergelegd in de Omgevingsvisie 2018. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Drenthe (provincie Drenthe inclusief wijziging 19 GS, vastgesteld 02-07-2019). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Artikel 2.17 van de verordening regelt woningbouw in het buitengebied. Echter het betreft hier vervangende nieuwbouw en geen toevoeging van een woning in het buitengebied. De gevraagde ontwikkeling past derhalve in de provinciale verordening en voldoet daarmee aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld

Het perceel Langewijk 6 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' en heeft hierin de bestemming "Wonen-Boerderij" (artikel 30). Daarnaast heeft het gehele perceel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 35).

De regels in het bestemmingsplan behorende bij de bestemming 'Wonen-Boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast en hobbymatig agrarische gebruik en hobbymatig houden van dieren. De nieuwe woonboerderij en de bijbehorende berging komt echter ook buiten deze bestemming te liggen in de bestemming "agrarisch". Deze gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om van de regels in het plan af te wijken om de gewenste woonboerderij buiten het bouwvlak te realiseren. Deze functie en bijbehorende bebouwing zal door middel van een nieuw (postzegel) bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De gemeente volgt in dezen het beleid van de provincie Drenthe.

Het bestemmingsplan verzet zich in beginsel tegen de sloop van de boerderij met een aanduiding "karakteristiek". Het huidige pand behouden is in dit geval niet opportuun/lonend. Middels het overlegde bouwtechnisch rapport is dat voldoende onderbouwd.

Met herbouw op dezelfde plek of in de directe nabijheid daarvan betekent dat de vervangende nieuwe woonboerderij wederom en nog steeds onder de invloedssfeer van de Langewijk liggen, waardoor er praktisch gezien geen voordeel voor wat betreft het woon- en leefgenot wordt behaald ten opzichte van de huidige situering. Voorts wordt de beleving van het buitengebied zowel met (de toename van) het aanwezige verkeer als met een mogelijke toename van woonbebouwing ter plaatse beperkt, hetgeen een iets verdere afstand van de Lange Wijk rechtvaardigt. Met het oog op zowel het één als het ander wenst initiatiefnemer de woonboerderij 40 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. De aanwezige bebouwing langs de Langewijk en omliggend gebied is zowel gesitueerd direct langs de ontsluitingswegen als in de "tweede lijn" langs deze wegen zodat de gewenste situering vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden geaccepteerd.

In het vigerende bestemmingsplan is ook een dubbelbestemming voor het perceel uitgewerkt door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' aan het perceel toe te kennen. Voor deze gronden geldt dat ze mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De archeologische waarden, archeologische verwachtingswaarden en de bijzondere terreinen en gebieden zijn aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse geen onderzoeks-plicht geldt nu de ingreep kleiner is dan 1000 m². In paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt dit nader uitgewerkt.

Bij de bestaande woonboerderij is een bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van ca. 70 m². Deze schuur wenst initiatiefnemer te slopen en daarvoor in de plaats een schuur/ berging met een grotere oppervlakte terug te bouwen. Initiatiefnemer is in het bezit van twee auto's en een caravan en wenst deze naast de tuinmachines en fietsen e.d. uiteraard binnen te stallen. Daarnaast is initiatiefnemer in het bezit van 7 ha. agrarische grond direct rondom de woonboerderij. Deze gronden zijn en komen in gebruik ten behoeve van de agrarische hobby van initiatiefnemer. Ten behoeve van het onderhoud van deze gronden beschikt cliënt over een tractor en enkel ander agrarisch materieel, hetgeen initiatiefnemer eveneens binnen wenst te stallen. Tenslotte zijn enkele dierverblijven noodzakelijk voor het houden van enig hobbymatig te houden vee ter plaatse. Al met al is daarmee wel enige ruimtebehoefte aanwezig in de vorm van een schuur/berging.

Beleidsmatig dient te worden aangesloten bij de bestemming Wonen-Boerderij zoals aangegeven en bepaald in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Getoetst aan de bijbehorende voorschriften mag de gezamenlijk oppervlakte van aan-, uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 m² bedragen (artikel 30.2.2. sub a.). Ingevolge artikel 30.4.1. mag het college van burgemeester en wethouders afwijken van het gestelde in artikel 30.2.2. ten behoeve van het realiseren van extra stalruimte bij woningen voor het uitoefenen van een agrarische hobby, met dien verstande dat:

- a. de bijbehorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m² bedraagt;
- b. er dient te worden gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de eigen woning;
- c. de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt.

Aan deze criteria wordt voldaan. Initiatiefnemer wenst dan ook een schuur/berging te realiseren met een inpassende oppervlakte van 180 m² (oppervlakte kapconstructie loodrecht naar beneden bedraagt 200 m²) voor genoemde doeleinden.

Beleidsnota "Wonen in het buitengebied"

De beleidsnota "Wonen in het buitengebied" zet de beleidsuitgangspunten uiteen voor het wonen in het buitengebied van de gemeente Noordenveld. De bebouwing in het buitengebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorie in het buitengebied. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing het karakteristiek van het buitengebied niet aantast. De functie wonen in het buitengebied dient niet alleen de kleinschaligheid van wonen te benadrukken, maar dient tevens voldoende mogelijkheden te bieden voor de bewoners in het buitengebied. Nieuwe of veranderende functies moeten een plek krijgen in het bestaande landschap, waarbij rekening wordt gehouden met herstel van historische waarden. Bij de bouw van de gewenste woonboerderij wordt rekening gehouden met de historische waarde van de oorspronkelijke bebouwing door de hoofdvorm en karakteristiek van de bestaande boerderij te kopiëren in de herbouw daarvan.

Omgevingsvisie Noordenveld 2030

De Omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van een bestemmingsplan. In deze Omgevingsvisie wordt antwoorden gegeven op de vraag hoe de leefomgeving, het dorp, de gemeente er in de toekomst uit zou moeten zien. In deel 3 van de visie is een uitwerking in deelgebieden weergegeven. De verschillende deelgebieden die worden beschreven zijn:

- Buitengebied
- Roden
- Peize
- Norg
- Veenhuizen
- Kleine kernen

Elk dorp of gebied heeft zijn eigen kwaliteiten. Deze specifieke kwaliteiten en kenmerken van een dorp of gebied vragen om een verschillende benadering van de strategische visie en/of kernwaarden. Het buitengebied, waarin het plangebied is gelegen, kent een goede verhouding tussen de functies, natuur, landbouw, recreatie en wonen. Hiervoor is de ambitie uitgesproken dat verschillende functies ruimte hebben om te ontwikkelen binnen de daarvoor aangewezen gebieden. Daarbij zal de gemeente aandacht hebben voor vrijkomende bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande agrarische bedrijven. De bestaande woonboerderij wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd, waarbij aandacht is voor de heersende kavelstructuur en de karakteristieke uitstraling van de huidige woonboerderij.

Het bouwvlak wordt gezien vanaf de weg meer achterop het perceel geschoven. De nieuwe woonboerderij voldoet aan de genoemde criteria.

3.4. Conclusie

De realisering van de woonboerderij past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De voorgenomen realisering van de woonboerderij kan mogelijk effecten op de omgeving van het projectgebied hebben. Voorts kan het project archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. aantasten. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn ten aanzien van het onderhavige plan.

4.2 Milieuzonering

Ter bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het plangebied gevoelige functies aanwezig zijn die hinder en/of overlast kunnen ervaren door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. In de directe omgeving van de gewenste woonboerderij zijn geen bedrijven gelegen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste vervangende woonboerderij ontwikkeling van omliggende bedrijven niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel het project *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. De nieuwe woonboerderij wordt gerealiseerd aan de Langewijk in de plaats van een af te breken woonboerderij waarmee geen sprake is van toename van verkeer. Langs deze weg zijn reeds diverse woningen gerealiseerd. De nieuw te realiseren woonboerderij heeft geen negatieve bijdrage aan de plaatselijke luchtkwaliteit.

4.4 Verkeer en geluid

Verkeer

De realisering van de nieuwe woonboerderij mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem. De verwachting is dat er als gevolg van de realisering van de nieuwe woonboerderij in de plaats van een af te breken woonboerderij geen toename in de verkeersbewegingen ter plaatse zullen zijn en niet zal leiden tot onveilige verkeerssituaties. Op het terrein zullen voor de bezoekers en bewoners voldoende parkeerplaatsen blijven.

Geluid (van wegverkeer)

Hoewel de nieuwe woonboerderij verder van de weg wordt gesitueerd dan de bestaande en af te breken woonboerderij is onderzoek verricht naar het verkeerslawaaï op de gevels van de nieuw te bouwen woonboerderij. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de normstelling uit de Wet Geluidhinder.

4.5 Wet Natuurbescherming

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)* van belang.

Ecologie

Diverse dier- en plantensoorten worden op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Niet alleen de soorten zelf, maar ook hun holen, nesten, e.d. zijn beschermd. Voor een groot aantal soorten geldt een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle ter plaatse aanwezige dieren en planten en moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of gestoord. De nieuwe woonboerderij wordt gerealiseerd in plaats van de bestaande bebouwing op het bestaande erf. Zowel voor de nieuwbouwlocatie als de te slopen bebouwing is een quickscan flora en fauna verricht. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de ingreep met opvolging van de adviezen in genoemde quickscan geen nadelige gevolgen heeft voor de ecologie. (In paragraaf 6.1. van de Ecologische quickscan wordt overigens abusievelijk de "vvgb" genoemd. Dit moet uiteraard "onthefing" zijn. In paragraaf 6.4. wordt de datum van 15 juli 2020 genoemd. Het jaartal is uiteraard reeds verstreken. Bedoeld is dat de maatregelen voor 15 juli -van welk jaar dan ook- moeten zijn getroffen).

Stikstofdepositie

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Andere natuurgebieden worden in dat kader niet beschermd. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het verplaatsen van een bestaande woonboerderij is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. Het gebruik van de betreffende gronden wijzigt nauwelijks als gevolg van dit plan. Er is geen sprake van een toename van bedrijfsactiviteiten, maar enkel van het oprichten en slopen van (woon)bebouwing. De nieuwbouw zal niet worden voorzien van een gasaansluiting.

Er zijn geen Natura 2000 gebieden op korte afstand van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde voor verzuringgevoelige Natura 2000 gebied is de Bakkeveense Duinen op een afstand van ca. 7 km. Hoewel gelet op deze afstand een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege kan blijven nu de stikstofdepositie die vrijkomt tijdens de bouwphase van de nieuwe woning zeer klein is, is toch een Aeriusberekening uitgevoerd. Deze is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging geen effect hebben voor Natura 2000-gebieden (Zie ook handreiking Woningbouw en Aeries).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Er bevindt zich geen NNN binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

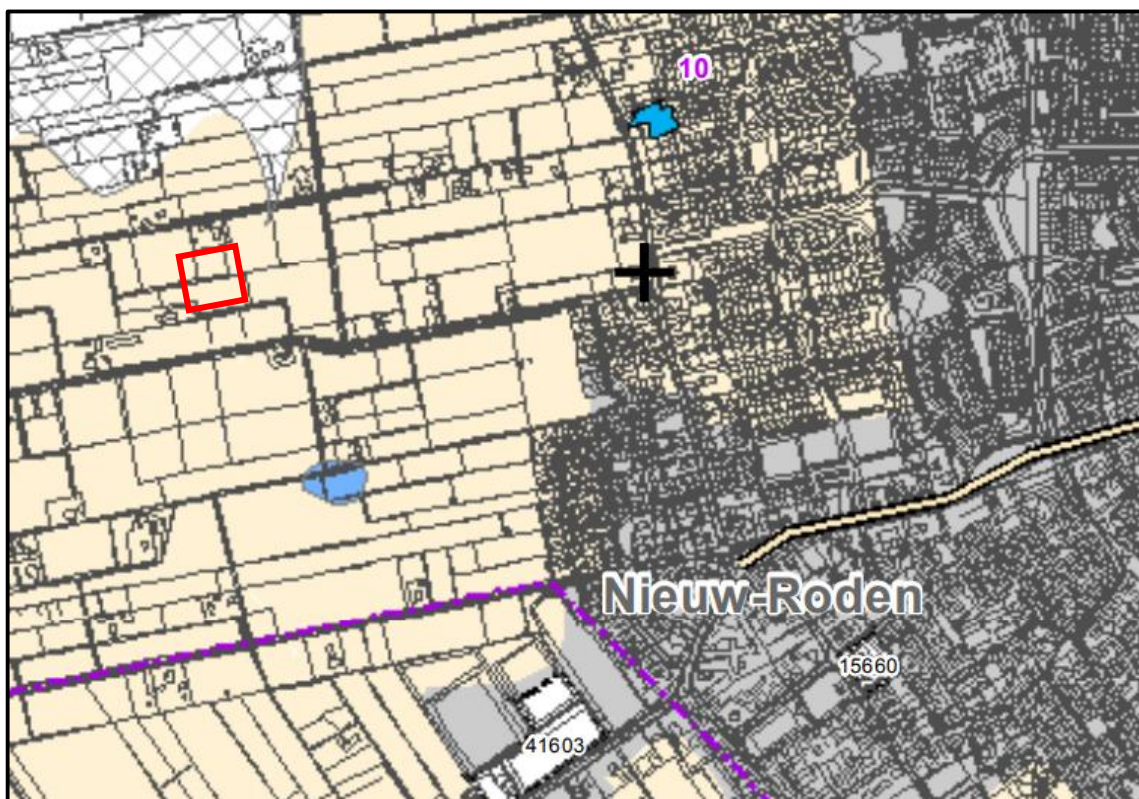
Toetsingskader en beleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. De Monumentenwet 1988 is met ingang van 1 juli 2016 dan ook vervallen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 zijn deels overgegaan naar de Erfgoedwet en – zodra die wet in werking treedt – deels naar de Omgevingswet. De bepalingen en vergunningen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven van toepassing tot de datum dat de Omgevingswet in werking treedt. Deze artikelen gelden tot dat moment als overgangsrecht op grond van de Erfgoedwet en tenzij expliciet vermeld, veranderen deze niet van inhoud. Tot die tijd blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wettelijke kader voor de omgang met gebouwde en aangelegde rijksmonumenten en de Monumentenwet 1988 voor de omgang met de archeologische rijksmonumenten.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. De gemeente Noordenveld beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart.

Archeologie

Het plangebied heeft naast de bestemming “wonen-boerderij” ook de dubbelbestemming “waarde-archeologie 2”. Dit betekent dat deze gronden aangewezen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De archeologische waarden, archeologische verwachtingswaarden en de bijzondere terreinen en gebieden zijn aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld, die als bijlage bij de regels is gevoegd. Hieronder een fragment uit deze beleidskaart.



Figuur 4 fragment uit Archeologische beleidsadvieskaart-gemeente Noordenveld

Het plangebied ligt in een gebied met hoge of middelhoge verwachting. Bij ingrepen > 1000 m² is verkennend booronderzoek nodig, zo nodig karterend onderzoek. De gewenste ontwikkeling is kleiner. Geconcludeerd kan worden dat archeologisch onderzoek voor dit perceel op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart niet nodig is. Wel blijft op grond van de Erfgoedwet de meldingsplicht van toevallige vondsten gelden, oftewel indien er vondsten worden gedaan, dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegde gezag zijnde gemeente, in dit geval de gemeente Noordenveld.

4.7 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi)* moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. De nieuwe woonboerderij is geen inrichting in de zin van het Bevi.

Met dit project wordt de realisering van (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Echter in de nabije omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig. Om die reden zijn er geen aspecten aan de orde die de externe veiligheid betreffen. Ook niet voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over weg en per rail (*Besluit transport externe veiligheid*) en via buisleidingen (*Besluit externe veiligheid buisleidingen*).

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het plangebied leveren geen risico's op met betrekking tot externe veiligheid.

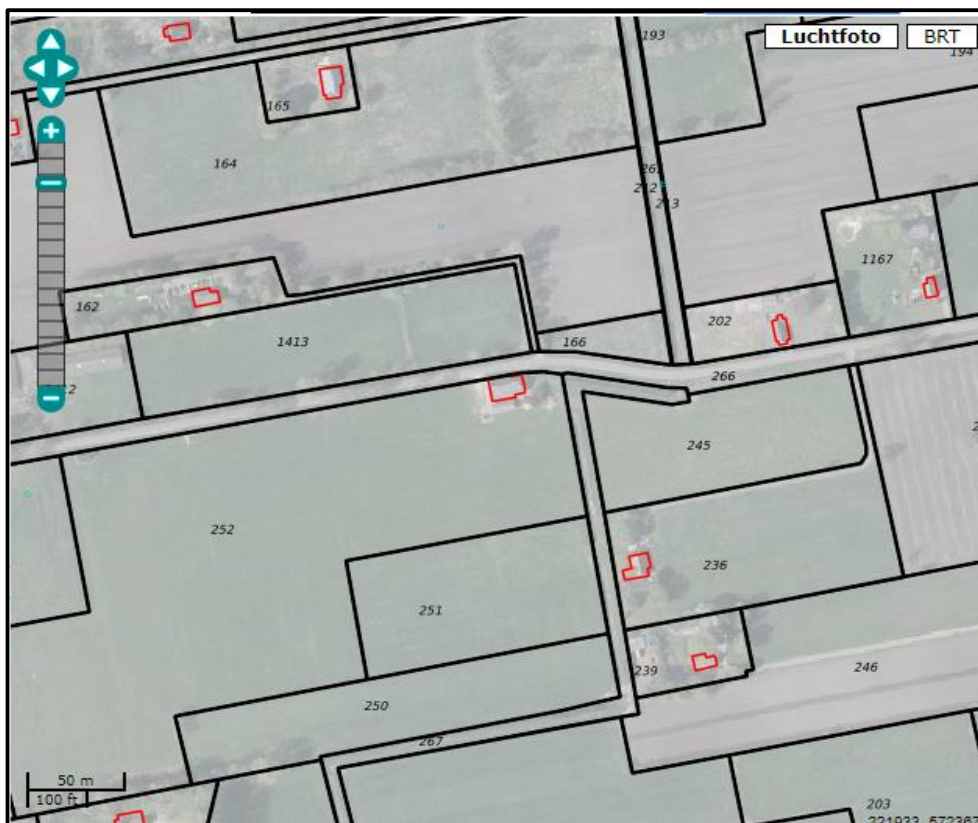
4.8 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater. Er is geen toename van verhard oppervlak, de voormalige te slopen woning was even groot, er bestaat geen noodzaak tot compensatie van waterberging capaciteit. De digitale watertoets is uitgevoerd, hieruit blijkt ook dat er geen compensatie nodig is. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage opgenomen.

4.9 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming moet worden onderzocht of de bodem in het projectgebied geschikt is voor het beoogde doel. Dit zowel ten aanzien van de bestaande en te saneren woningbouwlocatie als de nieuwe woningbouwlocatie. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie, dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De (bestaande woningbouw)locatie is deels als verdacht aan te merken gezien de aanwezigheid van druppelzones van de asbestbedekking.

Het plangebied heeft dienstgedaan als erf- en landbouwgrond. Om die reden is bodemonderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat zich geen belemmeringen voordoen voor het gewenste en onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 4: fragment kaart Bodemloket

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.11 Cultuurhistorie/Landschap/karakteristieke waarde

Cultuurhistorie/landschap

In de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld is omtrent het betreffende plangebied in cultuurhistorisch verband het navolgende opgenomen:

Hoogveengebieden

Aan de zuidzijde van de gemeente liggen uitgestrekte hoogveengebieden. Lange tijd waren deze vlaktes ontoegankelijk. Waar al vroeg in de middeleeuwen de laagveengebieden in het noorden van de gemeente worden ontgonnen, wordt het hoogveen pas later ter hand genomen. Aanvankelijk zijn de hoogveengebieden dan ook een desolaat gebied. Maar onder de druk van de groeiende behoefte aan nieuwe grond, worden de hoogveengebieden in cultuur gebracht. Aan het begin van de negentiende eeuw wordt vanuit het Zuidelijk Westerkwartier het noordelijke veenpakket bij Nieuw-Roden en Terheijl systematisch ontgonnen, het Oost-Indië. De vervening vindt plaats vanuit een aantal oost-west gerichte wijken (onder andere Poolswijk, Langewijk, Kokswijk). De aanliggende gronden worden de strooksgewijs in kleine percelen in cultuur gebracht.

Ten behoeve van het initiatief is deze cultuurhistorie als leidraad genomen bij de ontwikkeling van het landschapsinpassingsplan en is de verdere ontstaansgeschiedenis van het perceel daarin betrokken. In dit plan is daaromtrent ondermeer het navolgende gesteld:

Het erf is opgericht rond 1900. Voordien was de omgeving een hoogveengebied waar vanaf de Oost-Indië-wijk vijf wijken werden aangelegd. De eerste bebouwing rond deze wijken werden aan het begin van de twintigste eeuw gebouwd. Aan het einde van de Langewijk verrees ook een huis. Op de topografische kaarten verschijnt rond het midden van de jaren twintig een nieuwe boerderij even ten oosten van het eerste huisje. Ook in die tijd zien we dat het pad langs de wijk doorgetrokken wordt naar een pad tussen Terheijl en de weg naar Roden. Op de kruising van die twee paden verschijnt een school wat de kern vormt van het dorp Nieuw-Roden.

De daaropvolgende decennia zien we een verdere ontginning van de woeste gronden en een toename van woonbebouwing rond Nieuw-Roden. Samen met de veranderingen in de landbouw ondergaat het landschap een belangrijke transformatie. Het heeft duidelijk effect op het erf aan de Lange Wijk 6 (i.p.v. 16 zoals in het Landschapsinpassingsplan is vermeld). Het erf ligt nu in een bijzondere wegasverspringing die voortkomt uit het veranderende gebruik. De weg zelf wordt belangrijk verbreed en fungeert nu als belangrijke doorgangsweg tussen Nieuw-Roden en Zevenhuizen/Oost-Indië.

In de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld wordt voorts melding gemaakt van het Landschapsbeleidsplan 2003. Enkele algemene uitgangspunten uit deze landschapsvisie

- De landschapsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden en wensen voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het landschap.
- Het versterken en herstellen samenhangen van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden.
- Het behouden van landschappelijk, aardkundig en/ of cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebieden.
- Zowel in dorp als daarbuiten gebruik maken van gebiedseigen en landschappelijke beplantingen

In het Landschapsinpassingsplan is rekening gehouden met deze uitgangspunten en is voorts gekeken naar de Noordenveldse kwaliteitsgids. Korthedshalve wordt hier verwezen naar het bijgevoegde Landschapsinpassingsplan. Geconcludeerd kan worden dat zowel de landschappelijke als de cultuurhistorische waarde getoetst op de zorgvuldige inpassing niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

Karakteristieke waarde

In het vigerende bestemmingsplan is aan het bestaande pand aan de Langewijk 6 de aanduiding karakteristiek toegekend. In de bij de planregels opgenomen betreffende bijlage “Lijst aanduiding karakteristieke en gemeente Noordenveld” is het pand dan ook opgenomen. De parameter “gaaf” scoort daarin hoog. De parameters “zeldzaam” en “landschappelijke ligging” scoren laag hetgeen leidt dat een gemiddelde cultuurhistorische waarde van het pand.

De onderhavige bestemming “Wonen-Boerderij” (artikel 30 vigerend bestemmingsplan) bepaalt vervolgens dat dergelijk aangeduide panden mede zijn bestemd voor het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden. Onder artikel 30.2.1 sub j. wordt bepaald dat bij verbouw en vervangende bouw de bestaande hoofdvorm van de boerderij behouden dient te blijven.

Zoals uit het bijgevoegde bouwtechnische rapport van de bestaande voormalige boerderij blijkt is instandhouding van de boerderij echter een niet-lonende optie. Besloten is tot vervangende nieuwbouw met handhaving van de bestaande hoofdvorm. Daarnaast is besloten om de nieuwbouw iets verder van de doorgaande weg te situeren mede vanwege de huidige dichte situering ten opzichte van de weg en het (toeneemende) verkeerslawaaï. Dit echter met in achtneming van de cultuurhistorische-, landschappelijke- en karakteristieke waarden van het pand.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de vorige paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de verplaatsing van de bestemming “wonen – boerderij” van de huidige locatie Langewijk 6 Nieuw-Roden 40 meter in zuidelijke richting en het toekennen van de bestemming “agrarisch” in plaats van de huidige bestemming “Wonen –boerderij” waarop de huidige te slopen woonboerderij nog is gesitueerd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

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

5.2. Toelichting op de bestemming

Aan de gronden binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegekend;

- agrarisch;
- wonen-boerderij;
- archeologische waarden (dubbelbestemming), waarde- archeologie 2.

Agrarisch

Aan het huidige perceel waaraan thans nog de bestemming Wonen-boerderij is toegekend wordt de bestemming Agrarisch (zonder bouwvlak) toegekend. De bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften zijn integraal overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld en zijn voornamelijk bestemd voor:

De uitoefening van het agrarisch bedrijf;
Cultuurgrond

Bebouwing is daarbij in principe niet toegestaan.

Wonen-Boerderij

Het perceel waarop de nieuwe woning zal worden gerealiseerd is bestemd als "Wonen-Boerderij". Deze bestemming maakt het gebruik van de gronden ten behoeve van bewoning toe met daarbij de mogelijkheid om aan huis verbonden-werk activiteiten (in de milieucategorieën 1 en 2) en/of een bed & breakfast uit te oefenen. Voor dit doel mag niet meer dan 30 % van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen, tot een maximum van 60 m², worden gebruikt. Ook is hobbymatig agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren toegestaan.

Binnen deze bestemming mag één woning – in de vorm van een boerderij - binnen het op de verbeelding aangebrachte bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de woning mag maximaal 225 m² bedragen hetgeen overeenkomt met de oppervlakte van de te slopen woonboerderij. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 respectievelijk 9 m en het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling tussen de 30° en 60°.

Bij de woning mogen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 150 m². Ingeval er sprake is van hobbymatig agrarisch gebruik en in de onmiddellijke nabijheid van de woning een oppervlakte van 2 ha. aan cultuurgrond beschikbaar is, mag extra bebouwing voor stalruimte worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2

Behalve de hiervoor genoemde bestemmingen is het perceel daarnaast tevens bestemd ter bescherming van aanwezige archeologische waarden, zoals die zijn aangegeven op de Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld. Ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd die betrekking heeft op de gronden met deze bestemming, is het verplicht archeologisch onderzoek te laten uitvoeren naar de mate van verstoring van (mogelijk) aanwezige waarden. Als blijkt dat eventuele schade kan worden voorkomen en/of beperkt, zal de omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Ingeval van gronden met een provinciaal archeologisch belang, zullen burgemeester en wethouders in het kader van hun beslissing omtrent vergunningverlening advies moeten inwinnen van de provinciaal archeoloog. Zoals in paragraaf 4.6.2. reeds uiteen is gezet bepaalt de beleidsadvieskaart dat bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek nodig is en zo nodig karterend onderzoek. De thans gewenste ontwikkeling is kleiner. Geconcludeerd kan worden dat archeologisch onderzoek voor het onderhavige initiatief op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart niet nodig is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de procedurekosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. In het kader van het kostenverhaal plan-schade wordt een overeenkomst gesloten. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Daarnaast verhaalt de gemeente, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), eventueel te maken gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer via een exploitatieovereenkomst. Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het onderha-vige plan gegarandeerd.

6.2. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het over-leg 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.

Vooroverleg

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

Provincie Drenthe;

Waterschap Noorderzijlvest.

Van deze instanties zijn geen kritische opmerkingen ontvangen.

Zienswijzen/maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders op 15 maart 2021 vast-gesteld. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Wel is bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juli 2021 een ambtshalve wijziging in de planregels doorgevoerd. Artikel 4.2.1. sub h is als volgt gewijzigd (Onderstaande tekst betreft de aanvulling/wijziging):

h. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m (uitgezonderd ter plaatse van wolfseinden), respec-tievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.