

Ruimtelijke onderbouwing
Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing
Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde

Inhoud

ruimtelijke onderbouwing
bijlagen

9 februari 2018



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Plangebied	7
1.2	Planvoornemen	7
1.3	Juridisch-planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provincie Drenthe	12
2.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	12
2.3	Gemeente Noordenveld	14
2.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld	14
2.3.2	Overig beleid	15
3	Omgevingsaspecten	17
3.1	Cultuurhistorie en landschap	17
3.1.1	Kenmerken landschap/cultuurhistorie	17
3.1.2	Schetsplan erf	18
3.2	Archeologie	20
3.3	Ecologie	21
3.4	Bodem	22
3.5	Water	23
3.6	Milieu	24
3.6.1	Wegverkeerslawaaï	24
3.6.2	Luchtkwaliteit	24
3.6.3	Externe veiligheid	25
3.7	MER-beoordeling	25
4	Uitvoerbaarheid	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Procedurele aspecten	27
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding



1.1

Plangebied

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door de gronden behorende bij het perceel Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde. Leutingewolde ligt circa 2 km ten noorden van het centrum van Roden. De Leutingewolderweg loopt vanaf Roden noordwaarts. Het plangebied ligt tussen beide dorpen in, kort ten noorden van de noordelijke ringweg van Roden (Noordholt, N372). Het perceel bestaat uit een boerderijwoning met erf, bijgebouwen en weiland.

1.2

Planvoornemen

De eigenaar van het perceel heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het erf. Deze herontwikkeling bestaat uit:

- de herbouw van de boerderij;
- de bouw van een kapschuur;
- de bouw van een stookhokje en een kas;
- de bouw van een gastenverblijf/garage;

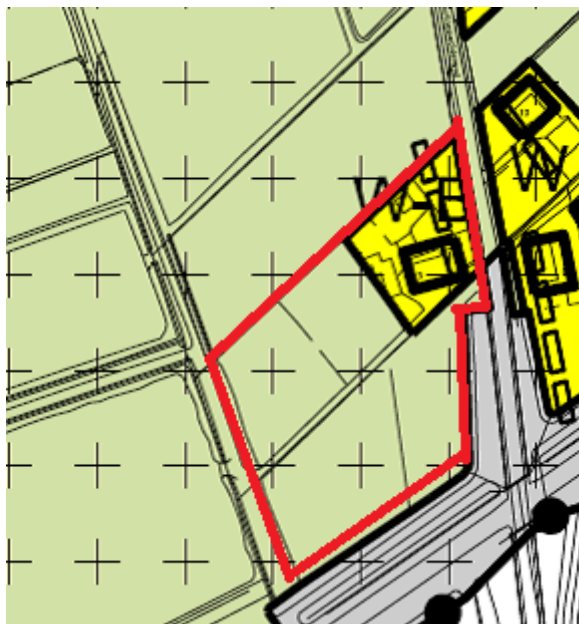
Het doel is om zelfvoorzienend te wonen op het erf. Het planvoornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

1.3

Juridisch-planologisch kader

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het "Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld" (vastgesteld d.d. 17 april 2013). Dit geldende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende, op de verbeelding aangegeven, bestemmingen zijn toegelaten.

STRIJDIGHEID MET GEL-
DEND BESTEMMINGSPLAN



Kaartfragment van verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Wonen-Boerderij en Agrarisch met waarden. In het gehele plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing.

Zoals hiervoor staat vermeld is het planvoornemen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat de herbouw van het hoofdgebouw uitsluitend toe binnen het aangegeven bouwvlak. Het planvoornemen gaat uit van plaatsing van het hoofdgebouw (boerderij) op een grotere afstand van de Leutingewolderweg vanwege wooncomfort. Voorts gaat het planvoornemen uit van de bouw van een kapschuur buiten het vigerende bestemmingsvlak en bouwperceel.

RUIMTELIJKE PROCEDURE
ART. 2.12, ONDER 1, LID
A, SUB 3 WABO

De herontwikkeling van het erf kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Dit betreft een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.

GOEDE RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing is uiteengezet of er vanwege een planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin middels een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

1.4

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het van toepassing zijnde overheidsbeleid uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten, die uit oogpunt van planologie en milieu een rol spelen, is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven.

2.1

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR (2012) is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Geen van de nationale belangen zijn overigens direct van toepassing op het plangebied.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (1) de onderliggende vraag in

de regio, (2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (3) een multimodale ontsluiting. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een dergelijke 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro doet zich hier niet voor aangezien een bestaande woonlocatie herontwikkeld wordt en het aantal woningen gelijk blijft.

2.2

Provincie Drenthe

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2014 de Omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. Een actualisatie van de Omgevingsvisie is in voorbereiding.

De missie voor de Omgevingsvisie Drenthe luidt: “Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is”. Deze ambitie vormt het hart van het provinciaal beleid. De provincie wil ‘ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit’, mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. De provincie benoemt in haar beleid zes verschillende kernkwaliteiten die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

Voor het plangebied en het planvoornemen zijn de kernkwaliteiten landschap, cultuurhistorie en natuur relevant. In het onderstaande worden de provinciale ambities weergegeven. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het planvoornemen zich verhoudt tot deze ambities.

LANDSCHAP

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal.

De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapkenmerken wil men in samenhang behouden

en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Leutingewolde maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn:

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

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Tevens is het beleid gericht op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristiek beekdal(rand)beplanting.

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken.

CULTUURHISTORIE

De provincie doet dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de partners. Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Onderscheid wordt gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen.

Voor Leutingewolde geldt het sturingsniveau “eisen stellen”. De provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Voor het gebied “De kop van Drenthe”, waar Leutingewolde deel van uitmaakt, is de ambitie als volgt vastgelegd:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen, in de vorm van houtwallen en bossen.

- Het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en het verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied.

NATUUR

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Het NNN is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het NNN vormt de ruggengraat van het Drentse natuurnetwerk en waarborgt biodiversiteit en duurzame natuur. Het op perceelsniveau begrensde NNN vormt het kader voor regelgeving en subsidies.

De provincie is direct verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de natuur binnen het NNN. Gemeenten en waterschappen zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor natuur buiten het NNN. In een te ontwikkelen Natuurvisie wordt uitgewerkt welke rol de provincie heeft in natuurwaarden buiten het begrensde NNN.

2.3

Gemeente Noordenveld

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het "Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld" (vastgesteld d.d. 17 april 2013). In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Wonen-Boerderij en Agrarisch met waarden. In het gehele plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing.

Zoals hiervoor staat vermeld is het planvoornemen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat de vervangende herbouw van het hoofdgebouw uitsluitend toe binnen het aangegeven bouwvlak. De bestaande boerderij staat echter op korte afstand van de weg, hetgeen nadelig is voor het wooncomfort. De nieuwe boerderij is circa 6 m naar achteren geplaatst ten opzichte van bestaand. Dit heeft echter tot gevolg dat de boerderij deels buiten het bouwvlak is geprojecteerd.

Voorts gaat het planvoornemen uit van de bouw van een kapschuur aan de zuidzijde van de boerderij. De kapschuur is geprojecteerd buiten het vigerende bestemmingsvlak en bouwperceel. Het bestemmingsvlak laat alleen bijgebouwen toe aan de noordzijde van de boerderij.

Op grond van de bestemming Wonen-Boerderij mag een hoofdgebouw een oppervlakte hebben van 200 m², danwel de bestaande oppervlakte indien deze groter is. Voorts dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Binnen het bouwvlak zijn tevens voormalige bedrijfsgebouwen zoals stallen en werktuigbouwloodsen toegestaan.

In bestaande situatie is binnen het bouwvlak een boerderij aanwezig, bestaande uit een voorhuis (in pandig woongedeelte) en een achterhuis (in pandig bedrijfs gedeelte). Binnen het bouwvlak zijn geen voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het plan gaat uit van een hoofdgebouw (inclusief serre) van circa 200 m². Het vigerende bouwvlak (15 m x 20 m) wordt 6 m naar achteren verplaatst.

Aan bijgebouwen is op grond van het bestemmingsplan 100 m² toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een grotere oppervlakte aanwezig is. In de bestaande situatie is circa 150 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van 100 m² extra aan bijgebouwen ten behoeve van het uitoefenen van een agrarische hobby. Dit is in onderhavig plan aan de orde; er is duurzaam de beschikking over ten minste 2 ha cultuurgrond. Bijgebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

Het planvoornemen gaat wat betreft bijgebouwen uit van een kapschuur met een oppervlakte van circa 230 m², een gastenverblijf/garage van circa 90 m² en een aangebouwd stookhokje en een kas van gezamenlijk circa 65 m².

De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hiermee maximaal 400 m². Ten opzichte van de totale oppervlakte zoals toegestaan in het bestemmingsplan (inclusief afwijkingsbevoegdheid agrarische hobby), is dit een toename van 150 m².

Om zelfvoorzienend te kunnen wonen en daarvoor gebruik te maken van de cultuurgrond bij de boerderij (ruim 2 ha) is een kapschuur van circa 230 m² benodigd. Deze kapschuur zal dienen als werkplaats, stal voor kleinvee, stalingsruimte (auto's, trekker, kieper, maaiers, schudder, hark, klepelmaaier, minikraan etc) en als opslagruimte voor emballage en hooi.

Deze functionaliteiten rechtvaardigen een grotere oppervlakte aan bijgebouwen.

Bij het begrenzen van de woonerven is (aan de hand van luchtfoto's) gekeken naar de huidige inrichting van het erf. Een afwijkende maar cultuurhistorische en landschappelijke wel verantwoorde inrichting zoals in onderhavig geval, is hierdoor snel in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel kunnen (voormalig) agrarische hoofdgebouwen geheel worden vernieuwd mits de bestaande agrarische verschijningsvorm blijft gehandhaafd.

2.3.2 Overig beleid

Het planvoornemen is voorts getoetst aan de volgende beleidsdocumenten:

- Landschapsbeleidsplan Noordenveld
- Welstandsnota

Het plan is hiermee in overeenstemming.

Omgevingsaspecten

3

3.1

Cultuurhistorie en landschap

3.1.1

Kenmerken landschap/cultuurhistorie

De Leutingewolderweg ligt aan de rand van Roden en is van oudsher de uitvalsweg vanuit het dorp naar het noordelijker gelegen Leutingewolde. Dat duidt meteen ook de cultuurhistorische context van de weg.

Leutingewolde ligt op de rand van het esdorpenlandschap, op de overgang naar het laagveengebied van het Leekstermeer.

Kenmerkend voor het gebied zijn:

- halfopen landschap.
- de wisselende, opstreckende verkavelingsrichting;
- houtsingels op perceelsgrenzen;
- aanwezigheid solitaire bomen en opgaand groen op de erven;



Ligging van het erf aan de Leutingewolderweg. Kaartbeeld ca. 1935.

De bebouwing langs de Leutingewolderweg staat merendeels in de lijn van de verkavelingsrichting en daarmee onder een hoek ten opzichte van de loop van de weg. De oriëntatie van de boerderijen en woningen op de weg wisselt daardoor. De erven hebben wel vrijwel allemaal een groen voorerf met kleine paarden-/schapenweides aan de weg, voor de bebouwing. Dat geeft de straat een groen karakter, wat wordt versterkt door her en der aanwezige wegbeplanting.

ERF

Specifiek kenmerkend voor het plangebied zijn:

- een oud pad achterlangs en langs de zijkant van het perceel, dat nu nog als ontsluiting van achtergelegen percelen wordt gebruikt (recht van overpad);
- Fraaie houtsingels aan achterzijde van het erf;
- oriëntatie van de boerderij op de hoek van de Leutingewolderweg en het oude pad (zie historische kaarten);
- enkele oude bomen op het erf;
- geen bijzondere kwaliteit van de bebouwing.



Kaartbeelden van 2015 en 1960 met de ligging van het erf en achterliggend pad

3.1.2

Schetsplan erf

Op verzoek van de gemeente is een integraal en ruimtelijk samenhangend schetsplan voor de locatie opgesteld. Dit schetsplan geeft een beeld van de ruimtelijke opzet van het erf en de inpassing van het erf in de (directe) omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden vanuit de plek en omgeving. Het schetsplan bouwt verder aan deze waarden, zodat het plan ook een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zal zijn.

SCHETSPLAN LEUTINGEWOLDERWEG 3 - RODEN

17-10-2017 / schaal 1:500 - A2 formaat



Schetsplan erf Leutingewolderweg

Bovenstaand schetsplan laat de invulling en opzet van het erf zien. De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op: de herbouw van de boerderij met naastgelegen stookhok, de bouw van een kapschuur en de bouw van een kas. Voor de bouw van het gastenverblijf is eerder al een omgevingsvergunning verstrekt.

Opzet schetsplan

In het schetsplan wordt het erf opnieuw georiënteerd op de hoek van de Leutingewolderweg en het oude (achter)pad, waardoor het pad aan betekenis wint. Op het achtererf wordt de bestaande boomgaard verder vergroot, maar houdt de boomgaard ook afstand tot de aanwezige houtsingels aan de achterzijde. Daardoor is de houtsingel als (historische) landschapsstructuur nog steeds goed herkenbaar als eigenstandig landschapselement.

De sloot langs de zuidzijde van het perceel blijft gehandhaafd en vormt de afscherming naar de tunnelbak van de N372. Het erf wordt aan de voorzijde van de weg gescheiden door een beukenhaag.

Erfbeplanting in de vorm van solitaire bomen, hagen en fruitbomen zorgen voor versterking van de landschappelijke structuur en de groene uitstraling van het erf naar de Leutingewolderweg. Op het erf is ruimte om zelfvoorzienend te kunnen wonen met onder andere boomgaarden, schapenwei en een moestuin. Van oudsher komen deze elementen ook voor op een boerenerf.

Voor de solitaire bomen zijn eik (*Quercus robur*), walnoot (*Juglans regia*), beuk (*Fagus sylvatica*) en linde (*Tilia cordata*) geschikte boomsoorten.

ERFBEPLANTING

Op het voorerf komt een nieuwe woonhuis in boerderijarchitectuur, wat aansluit bij het cultuurhistorisch bebouwingsbeeld van de omgeving. De plaatsing van het hoofdgebouw op iets grotere afstand van de weg vormt geen wezenlijke aantasting van het bebouwingsbeeld en van de relatie tussen de boerderij en de weg, maar biedt wel ruimte om een royaler voorerf te realiseren en verbetert het woongenot.



Nieuwe boerderij aanzicht: voor - noord - zuid

De kapschuur en de kas zijn in een andere hoek en oriëntatie gesitueerd dan de boerderij. Dit sluit aan bij de kenmerkende opzet van de erven in de omgeving met wisselende bebouwingsrichtingen. De positie van kapschuur, kas (en gastenverblijf) is zodanig gekozen dat de bebouwing samen een duidelijk erfensemble vormt en tegelijkertijd het erf ruimtelijk wordt afgebakend. Het erf heeft een dubbele ontsluiting met een noordelijke inrit naar het woongedeelte en een zuidelijke inrit naar het achtererf, waar de inrit ook aantakt op het oude pad.

3.2

Archeologie

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een hoge verwachting plaggendekken.

Aangezien het planvoornemen bodemingrepen tot gevolg heeft is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door De Steekproef (steekproefrapport 2015-03/11). Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen.

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

De Steekproef adviseert om geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

3.3

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 1 augustus 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

In het onderstaande zijn de conclusies weergegeven. De complete analyse is als bijlage toegevoegd.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreft:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Er is geen ontheffing noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wet Natuurbescherming en de provinciale omgevingsvisie en -verordening.

Het projectgebied is geen onderdeel van een beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Leekstermeergebied gelegen op een afstand van circa 1300 meter ten noorden van het projectgebied.

TOETS SOORTENBESCHERMING

TOETS GEBIEDSBESCHERMING

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde (natuur)gebieden in het kader van de Wnb verwacht. Het plan heeft in het kader van de Wnb geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

Het volledige plangebied is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). In het plangebied zijn de wezenlijke kenmerken en waarden “droge dooradering (A13)” aangegeven. Hieronder worden opgaande groenstructuren als houtwallen singels en struwelen verstaan, maar ook poelen.

De bouw van de boerderij en bijgebouwen belemmert de omzetting van het NNN in natuur en vindt plaats op gronden die zijn aangewezen als wezenlijke kenmerken en waarden.

Vanwege het planvoornemen vindt echter geen aantasting plaats van de daadwerkelijke aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden; de opgaande groenstructuren en poelen blijven namelijk behouden. Bovendien is de nieuwbouw voor een deel gepland op de locaties van bestaande bebouwing. Daarmee zal de kwaliteit van het NNN in de praktijk niet of nauwelijks afnemen.

Daarnaast vindt er compensatie plaats om de belemmering van de omzetting van het NNN in natuur te compenseren. Deze compensatie vindt plaats door de aanleg van een houtwal in het graslandperceel ten zuiden van het plangebied. Daarmee worden eventuele negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN ruimschoots gecompenseerd.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect ecologie.

3.4

B o d e m

Ter plaatse van de nieuwe boerderij en de bijgebouwen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau (11 augustus 2016, projectnummer 51185916). Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten ter plaatse van de locatie.

De grond onbewerkt worden hergebruikt op de locatie. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

3.5

Water

Het plangebied is onderdeel van het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 12 december 2016 is aan deze verplichting voldaan middels het doorlopen van de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat de korte procedure kan worden doorlopen.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de afgegeven adviezen. Het waterschap zal geïnformeerd worden over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

In het navolgende wordt kort ingegaan op de uitkomsten van de digitale watertoets.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

De toename van het verharde oppervlak is minder dan 750 m². De nieuwe boerderij wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Schone oppervlakken worden afgekoppeld en geborgen in het aanwezige en nieuw te realiseren oppervlaktewater.

Het gebruik van materialen

Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, wordt geen gebruikt van materialen zoals lood, koper en zink, waardoor het hemelwater dat vrij afstroomt naar het watersysteem verontreinigd raakt.

Grondwater

Het plan voldoet aan de droogleggingseisen van het waterschap. Dat houdt in dat een minimale drooglegging van 1,3 m wordt toegepast voor de boerderij. Daarnaast wordt rekening gehouden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden.

3.6

Milieu

Bij de verschillende ruimtelijke toestemmingen van de Wabo speelt ook milieu een rol in de afweging. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zijn de aspecten wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit en externe veiligheid relevant.

3.6.1

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder beschouwt een boerderij met woonfunctie als een geluidsgevoelig object. Daartoe dient een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn samengevat in de notitie Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (9 december 2016). In het onderstaande zijn de conclusies weergegeven. De complete notitie is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren boerderij aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï van de N372 voldoet. Dit is ook het geval voor de Leutingewolderweg indien de verkeersintensiteit lager is dan 1.000 mvt/etmaal. Gelet op de functie van de weg (ontsluiting van enkele percelen) is de verwachting dat de verkeersintensiteit gedurende de looptijd van het plan lager zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van de boerderij.

3.6.2

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen).
-

Het planvoornemen ziet op de herbouw van boerderij en daarmee blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk. Hiermee valt het plan in de bovenstaande

vrijstellingscategorie. Het voorgenomen plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

3.6.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen.

In het Besluit EV Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Er zijn geen belemmeringen voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling door transporten van gevaarlijke stoffen over (verkeers-/spoor-)wegen en vaarwegen of door buisleidingen, noch door opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen in bedrijven.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.7 MER-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden.

Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen

worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbouw van een boerderij. In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' met de volgende kenmerken:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval neemt het aantal woningen niet toe, waardoor het kan niet worden aangemerkt als een activiteit zoals bedoeld in categorie 11. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

Uitvoerbaarheid



4.1

Economische uitvoerbaarheid

De (gemaakte) kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten worden verhaald via de legesverordening. Met de aanvrager wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

4.2

Procedurele aspecten

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ofwel, een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 schrijft voor dat een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit verleend kan worden wanneer de beoogde activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en wanneer een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de motivering voor het verlenen van de vergunning. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart een aantal bepalingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing van overeenkomstige toepassing.

De procedure van de omgevingsvergunning is geregeld in de Wabo. De Wabo kent twee procedures. Een reguliere voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de voorliggende omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Er is een beslistermijn van 26 weken van toepassing met een eventuele verlenging van 6 weken. Binnen deze termijn moet ook het wettelijk vooroverleg plaatsvinden met de provincie Drenthe en het Waterschap Drents Overijsselse Delta en moet aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd.

4.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

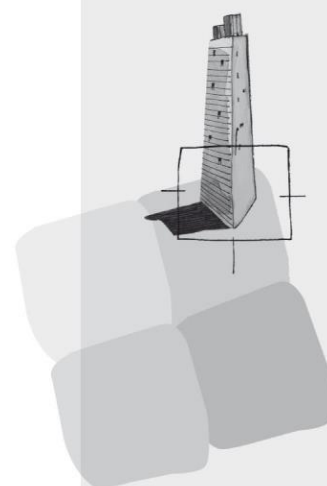
Het ontwerpbesluit met inbegrip van de ruimtelijke onderbouwing wordt voor eenieder ter inzage gelegd en aan betrokken instanties ter beoordeling toegezonden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden opgenomen in het besluit.

Colofon

Opdrachtgever
de heer J. van
Zuijlekom

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
J. van Brussel



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort