bestemmingsplan

Norg - De Tip

Noordenveld

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	25-01-2021
IMRO IDN	NL.IMRO.1699.2021BP089-vg01
PROJECT	Bestemmingsplan Norg - De Tip
PROJECTLEIDER	Joske Poelstra
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20201283
AUTEUR	Stephan Latuputty
STATUS	vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Plangebied	11
2.2	Voorgenomen initiatief	13
2.3	Ruimtelijke inpassing	19
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**20**
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**37**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.2	Bodem	37
4.3	Water	38
4.4	Archeologie	40
4.5	Cultuurhistorie	41
4.6	Ecologie	43
4.7	Bedrijven en milieuzonering	46
4.8	Externe veiligheid	47
4.9	Kabels en leidingen	48
4.10	Straalpad	48
4.11	Luchtkwaliteit	48
4.12	Geluid	49
Hoofdstuk 5	**Juridische regeling**	**51**
5.1	Inleiding	51
5.2	Opzet van de regels	51

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **54**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54
6.2 Economische uitvoerbaarheid 55

Bijlagen toelichting **57**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan** **59**

Bijlage 2 **Transformatieplan De Tip** **83**

Bijlage 3 **Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe** **95**

Bijlage 4 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling** **145**

Bijlage 5 **Watertoets** **159**

Bijlage 6 **Stikstofonderzoek** **163**

Bijlage 7 **Natuurtoets** **175**

Bijlage 8 **Akoestisch onderzoek** **213**

Bijlage 9 **Zienswijzennota** **251**

Regels **271**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **272**
Artikel 1 Begrippen 272
Artikel 2 Wijze van meten 278

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **279**
Artikel 3 Bos 279
Artikel 4 Waarde - Archeologie 284

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **287**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 287
Artikel 6 Algemene bouwregels 288
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 289
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 290
Artikel 9 Overige regels 291

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **292**
Artikel 10 Overgangsrecht 292
Artikel 11 Slotregel 293

Bijlagen regels **295**

Bijlage 1 **Staat van bedrijven** **297**

Bijlage 2 **Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld** **301**

Bijlage 3 **Toelichting op de archeologische beleidsadvieskaart** **303**

Verbeelding **313**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

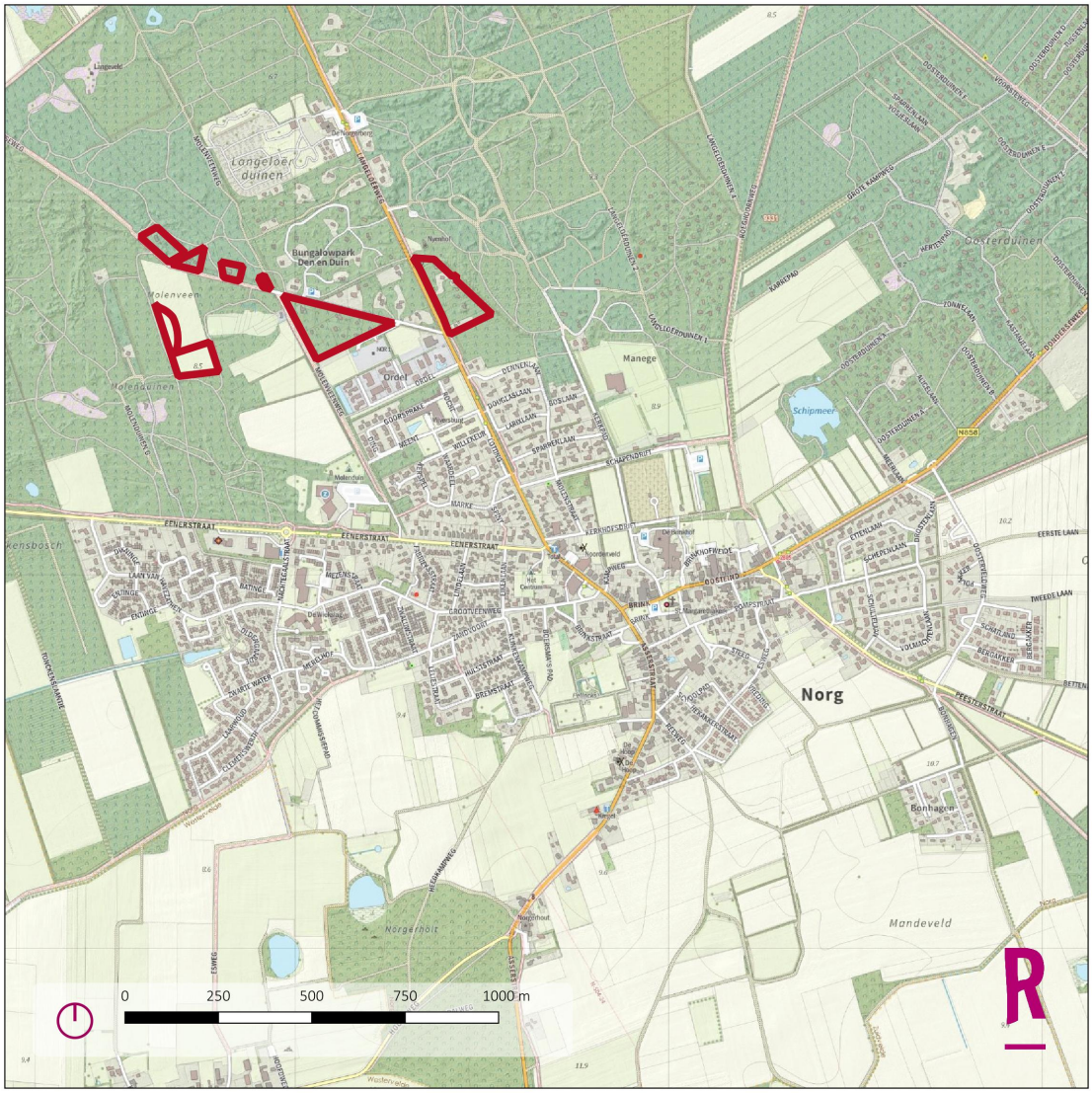
1.1 Aanleiding

De Tip is een clustering van ruimtelijk samenhangende recreatiewoningen ten noorden van Norg. Het voornemen is om 18 recreatiewoningen te transformeren tot reguliere woningen. Hierbij worden tevens nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Daarnaast zorgt het wijzigen van de woonfunctie in De Tip ook voor borging en versterking van de natuurwaarden.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Norgerduinen. De voorgenomen woningen passen niet binnen de geldende bestemming. Om de permanente woonfunctie juridisch-planologisch toch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft (een deel van) het gebied 'De Tip', dat ten noorden van de kern van Norg ligt aan de Langeloërweg, de Molenveenweg en de Postmaatseweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied van dit bestemmingsplan wijkt af van het plangebied dat is weergegeven in het transformatieplan De Tip. De reden hiervan is dat in dit bestemmingsplan uitsluitend de recreatiewoningen zijn meegenomen, die getransformeerd worden tot reguliere woningen.



figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Norgerduinen*, vastgesteld op 21 december 2011 door de gemeente Noordenveld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bos' met de functieaanduiding 'recreatiewoning' ter plaatse van de huidige recreatiewoningen. Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Norgerduinen

Binnen de bestemming 'Bos' zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden en dagrecreatie. Verkeer is uitsluitend toegestaan voor zover het bestaande wegen betreft. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn recreatiewoningen toegestaan. Dit mag maximaal het bestaande aantal zijn. Voor recreatiewoningen geldt dat uitsluitend de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw en daarbij behorende bijgebouwen en aan- /uitbouwen op de bestaande locatie zijn toegestaan. Goot- en bouwhoogte voor recreatiewoningen bedragen maximaal 3 en 6,5 meter.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn de gronden mede bestemd voor het behoudt van archeologische (verwachtings)waarden, in de vorm van middelhoge trefkans of hoge trefkans. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzonderingen van ruimtelijke ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 200 m^2.

De voorgenomen transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen is niet toegestaan omdat reguliere woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan binnen de geldende bestemming. Deze aanduiding komt in het plangebied echter niet voor.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

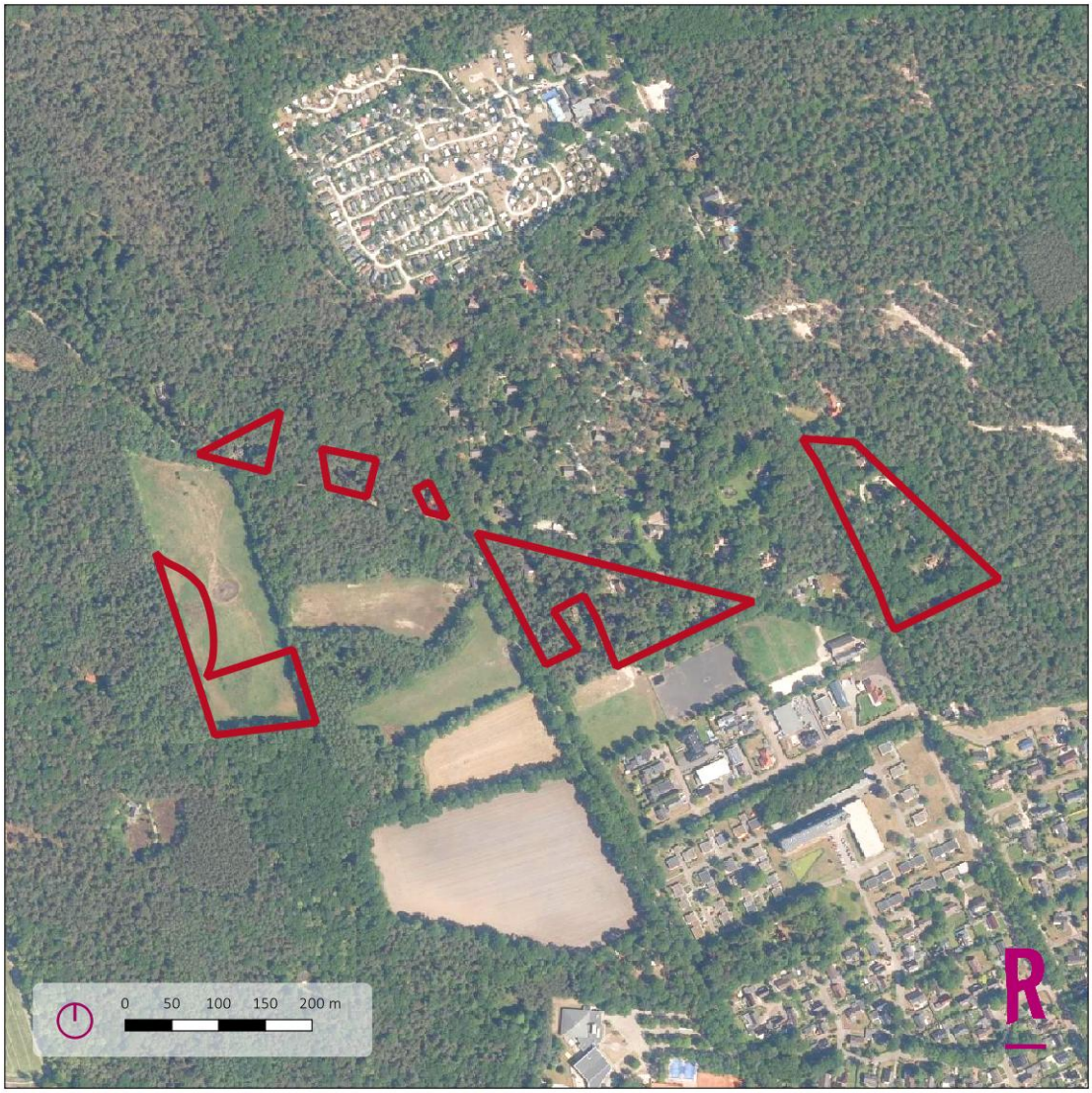
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling (het initiatief) is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en wordt in dit hoofdstuk beschreven. De ontwikkeling wordt met dit plan op een goede manier ingepast in de huidige situatie. Een beschrijving van de huidige situatie is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen. De inpassing in de huidige situatie wordt ook behandeld.

2.1 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het gebied De Tip (Langeloërweg, Molenveenweg en Postmaatseweg). De Tip is een clustering van ruimtelijk aaneengesloten solitaire (recreatie)woningen ten noorden van Norg, met uitzondering van de Norgerberg. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Binnen dit plangebied is sprake van 18 recreatiewoningen die worden getransformeerd tot reguliere woningen. De Tip betreft een bosrijk gebied waarbinnen verschillende (recreatie)woning-percelen zijn aangelegd.

Ten noorden en westen van De Tip ligt het recreatiepark de Norgerberg. Rondom De Tip liggen bos- en natuurgebieden en ten zuiden van het gebied ligt de bebouwde kom van Norg en bedrijventerrein De Ordel. De Tip wordt ontsloten door de Langeloërweg en de Postmaatseweg.



figuur 2.1 Huidige situatie in het plangebied

Daarnaast heeft het plangebied ook betrekking op een weiland ten zuiden van de Postmaatseweg. Hier is de natuurcompensatie voorzien die moet worden uitgevoerd ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Dit deel van het plangebied is ingericht als grasland en wordt voornamelijk omringd door bos.

2.2 Voorgenomen initiatief

Het voornemen is om de recreatiewoningen van De Tip te transformeren naar reguliere woningen. Dit voornemen is in overeenstemming met het programma Vitale Vakantieparken Drenthe, waarin een transformatiestrategie wordt gevolgd voor vakantieparken die niet langer vitaal zijn, om zo de negatieve impact die dergelijke parken hebben op de recreatieve concurrentiekracht van Drenthe te beperken. Ook De Tip wordt beschouwd als een niet-vitaal vakantiepark. Het merendeel van de recreatiewoningen van De Tip wordt in de huidige situatie al permanent bewoond. Bovendien zijn veel woningen sterk verouderd en is het terrein niet goed onderhouden. Er staan een aantal krotten in het gebied die moeten worden opgeknapt. Hierdoor heeft het gebied zijn recreatieve waarde verloren. Het is simpelweg weinig aantrekkelijk voor toeristen om op De Tip een recreatiewoning te huren. Bovendien ligt ten noorden van De Tip het (verblijfs)recreatiegebied Norgerberg. Ter plaatse zijn modernere bungalows en kampeerplaatsen te huren. De Norgerberg heeft een veel grotere aantrekkingskracht op toeristen dan De Tip, waardoor de recreatiewoningen in het plangebied op voorhand al niet aantrekkelijk zijn voor toeristen. In De Tip ontbreekt het bovendien aan voorzieningen die de hedendaagse recreatieconsument wel wenst. Aangezien door bovenstaande redenen een terugkeer naar recreatief gebruik niet voor de hand ligt, is transformatie van het gebied gewenst.

Omdat het merendeel van de woningen al permanent wordt bewoond is het onder voorwaarden legaliseren van het wonen een logische stap. Bovendien biedt dit een stimulans voor het opknappen van een aantal krotten in het gebied. De woningen zullen in de toekomstige situatie namelijk moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Door ook deze woningen een permanente woonbestemming te geven ontstaat er een concentratie aan solitaire woningen in het buitengebied, die ontsloten worden voor de Postmaatseweg en de Langeloërweg. Het in stand houden van een diversiteit in bestemmingen (wonen en recreatie) doet geen recht aan de bestaande situatie en is in alle redelijkheid niet realistisch voor de toekomst en heeft ook geen noodzaak. Het voornemen is daarom om het gebied te transformeren tot permanent woongebied. Ten behoeve van de voorgenomen transformatie is een plan opgesteld dat is opgenomen als bijlage 2. In dit plan zijn de afspraken omtrent de transformatie opgenomen. De ruimtelijk relevante aspecten zijn hieronder uiteengezet.

Woonpercelen en bijbehorende gebruiksvlakken

Het voornemen is om, uit overwegingen van rechtsgelijkheid en om ruimte te geven aan enige uitbreiding, modernisering, verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woningen, per regulier woonperceel 200 m^2 aan bebouwing toe te staan. Dit betreft de oppervlakte voor het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw mag hierbij maximaal 150 m^2 groot zijn. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is niet aan een maximale maat gekoppeld, zolang de gezamenlijke oppervlakte maar maximaal 200 m^2 bedraagt.

In dit bestemmingsplan worden gebruiksvlakken opgenomen per woonperceel waar binnen de bebouwing, tuin, verharding en opslag gepositioneerd moet worden. De gebruiksvlakken zijn 400 m^2 per woonperceel. Van deze 400 m^2 mag ten hoogste 200 m^2 worden bebouwd en maximaal 300 m^2 worden verhard. De gebruiksvlakken hebben een organische vorm, die is gebaseerd op de huidige ligging van de bebouwing, tuin en wensen van de eigenaar. De gebruiksvlakken zijn zodanig neergelegd, dat tussenliggend voldoende bos over blijft zodat de ecologische en esthetische kwaliteit van het bos niet wordt aangetast. Deze systematiek borgt dat er buiten de

gebruiksvlakken een robuustere boszone wordt geborgd, wat bijdraagt aan de ecologische/landschappelijke meerwaarde. De delen van de woonpercelen die buiten de gebruiksvlakken liggen moeten worden ingericht als natuur. De eigenaar van het woonperceel is hier zelf verantwoordelijk voor. De gebruiksvlakken worden in dit bestemmingsplan aangeduid als 'Wonen' binnen een natuurbescherming en zijn in samenspraak met de bewoners en landschapsbeheer Drenthe vormgegeven. Voorafgaand hiervan is door de bewoners van het gebied een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe is hier een uitwerking van, waarin uiteindelijk de ligging van de aanduidingsvlakken is vormgegeven. De nadruk ligt hierbij op het natuurbehoud. Door het toevoegen van verhardingsmogelijkheden kan er in de toekomst bos verdwijnen. Om het verlies aan bos te compenseren voorziet dit plan ook in de vereiste natuurcompensatie.

Door aan de recreatiewoningen een reguliere woonbestemming toe te kennen worden eigenaren geprikkeld om hun woning en perceel op te knappen en van een kwaliteitsslag te voorzien. Bovendien moeten de reguliere woningen voldoen aan het Bouwbesluit en daarmee kwalitatief beter zijn dan huidige recreatiewoningen. Dit creëert meerwaarde in het plangebied.

Natuurcompensatie

Het plangebied ligt volledig in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is alleen onder strikte voorwaarden transformatie naar wonen mogelijk. De natuurwaarden staan bij de ontwikkeling voorop. Landschapsbeheer Drenthe heeft onderzoek gedaan naar hoe met de natuurwaarden omgegaan moet worden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Een belangrijke voorwaarde is dat er natuurcompensatie plaatsvindt. Tussen gemeente en provincie is overeengekomen dat iedere woning die wordt getransformeerd zorgt voor een natuurcompensatie van 640 m^2. Het gaat hierbij om de wettelijke natuurcompensatie die is gekoppeld aan het permanent bestemmen van de woningen. Deze nieuwe natuur zal voor de helft bestaan uit bosaanplant. De andere helft zal bestaan uit kruidenrijk grasland. De natuurcompensatie vindt plaats op een weiland ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit perceel wijzigt overigens niet van eigenaar. Er zijn met de huidige eigenaar afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud.

Door natuur te compenseren wordt het bos direct hersteld als gevolg van de voorgenomen transformatie en blijven de natuurwaarden behouden. In onderstaande figuren is de voorgenomen natuurcompensatie weergegeven. In figuur 2.2 is de ligging van de natuurcompensatie weergegeven, voor de nieuwe gebruiksvlakken.

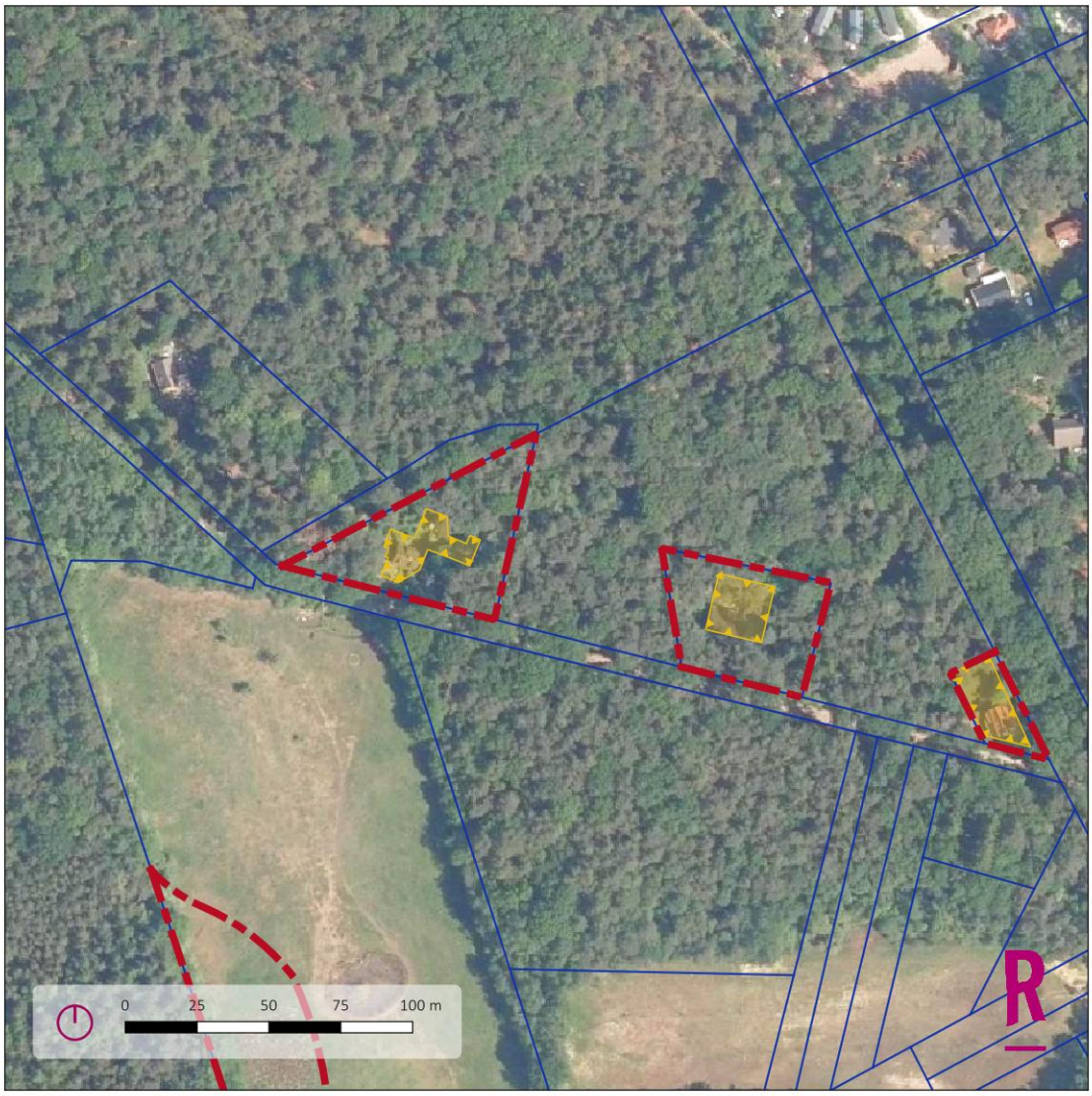


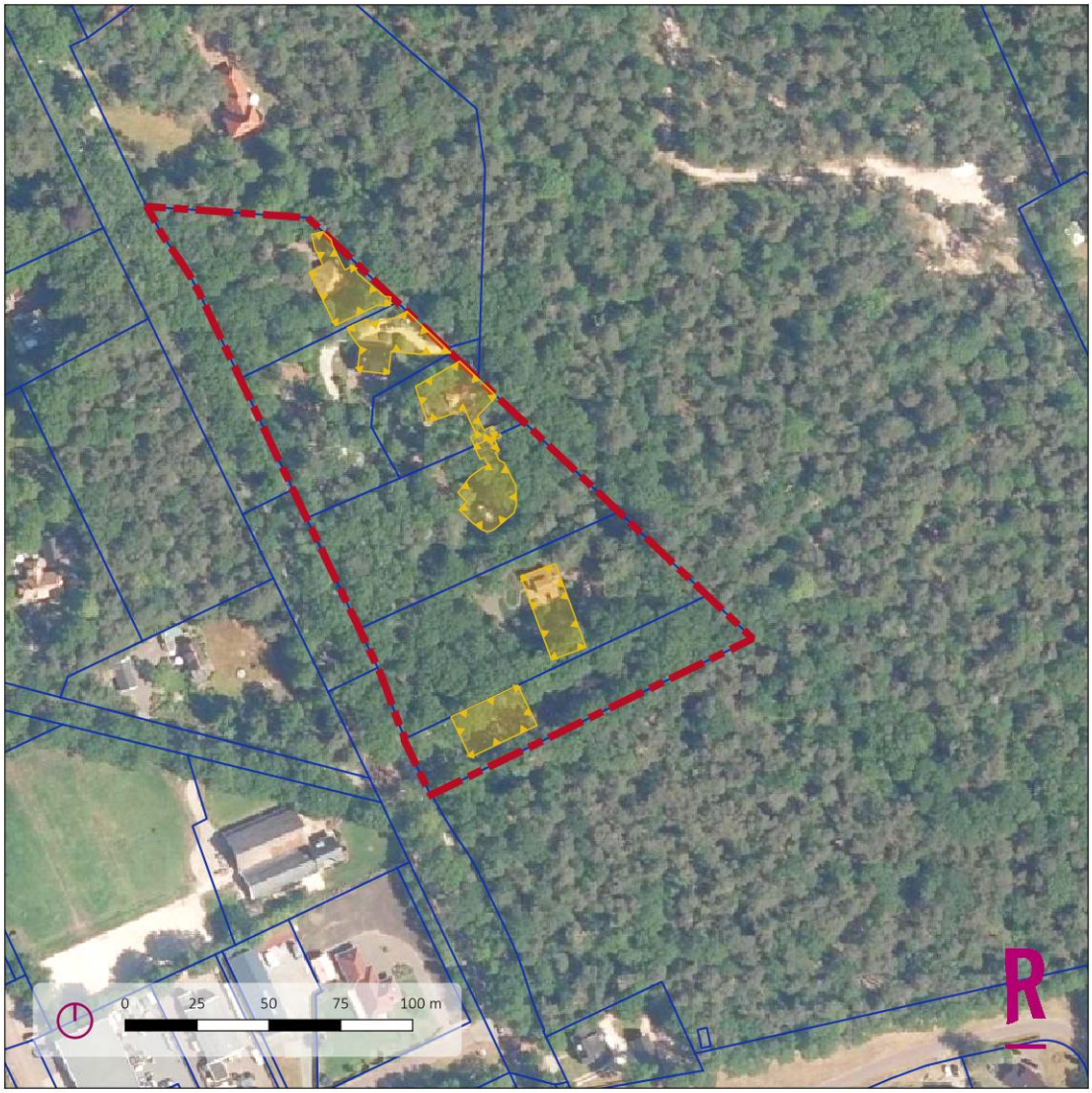
Figuur 2.2 Ligging, oppervlakte (in m²) en natuurtype van het natuurcompensatiegebied

Meerwaarde door natuurherstel

Naast de wettelijke natuurcompensatie wordt ook natuuraanleg/-herstel gerealiseerd. Per perceel mag maximaal 400 m² voor wonen worden ingericht. Dit zijn de gebieden binnen de aanduidingen. Daar waar buiten

de aanduiding nu nog gras, verharding, opslag of andere onnatuurlijke zaken voorkomen, zal dit in de toekomstige situatie moeten worden verwijderd. Ter plaatse dient natuur te worden aangelegd, waardoor het boskarakter van de omgeving wordt versterkt. Dit staat dus los van de wettelijke natuurcompensatie als hierboven beschreven, maar vindt plaats in het kader van het creëren van meerwaarde in het gebied. Door deze wijze van bestemmen ontstaat een natuurlijke meerwaarde omdat de natuur rondom de aanduidingsvlakken hersteld wordt. In figuur 2.3 is weergegeven waar de gebruiksvlakken liggen en daarmee te zien op welke gronden rondom deze vlakken ook nog natuurcompensatie uitgevoerd dient te worden.




0
25
50
75
100 m
R



figuur 2.3
Ligging gebruiksvlakken in het plangebied. Buiten deze vlakken dient natuurcompensatie plaats te vinden voor zover er nog gronden tot woonpercelen behoren

Natuurinclusief bouwen

Er bestaat de wens om binnen het plangebied natuurinclusief te bouwen, indien in de toekomst sprake is van nieuwbouw. Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit is echter niet juridisch te borgen in de huidige systematiek van het planologische regime. In de toekomst zal, wanneer een omgevingsplan wordt opgesteld voor het gebied, dit worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan. Op die manier wordt het in de toekomst ook publiekrechtelijk vastgelegd. Mogelijk kan, als gevolg van sloop van recreatiewoningen, natuurinclusief bouwen zelf noodzakelijk zijn door de aanwezigheid van beschermde soorten in de bestaande bebouwing. Dit staat los van de natuurcompensatie die in dit plan is opgenomen.

Gemeentelijke voorzieningen

Alle recreatiewoningen in De Tip zijn aangesloten op de riolering. Het betreft een gemengd rioleringssysteem. Na transformatie zal deze situatie niet meteen wijzigen. Bij bouwwerkzaamheden is het wel de wens om het regenwater van de riolering af te koppelen.

De wegen in De Tip zijn grotendeels verhard. Slechts een deel van de Postmaatseweg en de Molenveenweg zijn onverhard. Als gevolg van de transformatie wijzigt deze situatie niet. Wel is het onverharde deel van de Postmaatseweg verbeterd door de zandweg bij te mengen met schelpen. Hierdoor is de stabiliteit verbeterd, maar blijft het karakter van een onverharde weg gewaarborgd. Door de stabiliteit te verbeteren wordt tevens de bereikbaarheid voor hulpdiensten verbeterd.

De afvalinzameling wordt grotendeels huis aan huis uitgevoerd. De woningen die aan het onverharde deel van de Postmaatseweg wonen hebben een container tot hun beschikking. Deze container staat aan het einde van het verharde deel van de Postmaatseweg. De wijze van afvalinzameling zal na de transformatie niet wijzigen. Het is onwenselijk om de vrachtwagen waarmee de afvalinzameling gebeurt over de onverharde weg te laten rijden.

Qua verlichting is het zo dat de Langeloërweg is voorzien van straatlantaarns. De Postmaatseweg heeft geen lantaarns. Ook deze situatie wijzigt na transformatie niet. Om het boskarakter optimaal te behouden en dieren niet te verstoren is het niet gewenst om de Postmaatseweg te verlichten.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, waardoor de natuurwaarden belangrijk zijn in dit gebied. Transformatie van het gebied naar wonen is uitsluitend mogelijk op basis van een aantal voorwaarden, waaronder de in paragraaf 2.2 genoemde natuurcompensatie.

De woningen zelf zijn in de huidige situatie al ruimtelijk ingepast, doordat de woningen midden in het bestaande bos liggen. Rondom elk perceel zijn de gronden dicht beplant met bomen. In de toekomstige situatie is het voornemen dit te behouden en, waar nodig/mogelijk, te versterken. Er wordt gewerkt met gebruiksvlakken waarbinnen bebouwing is toegestaan. Rondom deze gebruiksvlakken zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bos/natuur. Dit betekent dat op plekken buiten de gebruiksvlakken waar nu nog geen natuur is, dit zal moeten worden aangelegd. Zo worden de reguliere woonpercelen aan het zicht onttrokken en staat behoud en versterking van het bos en de natuur voorop op de gronden die buiten de gebruiksvlakken vallen. Verder zijn hekwerken uitsluitend toegestaan binnen de gebruiksvlakken. De hekwerken dienen onopvallend te zijn en passeerbaar voor fauna. Op deze manier is de inpassing van de percelen goed vormgegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden..
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief zeer kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk

kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van de rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voor de beoordeling van deze grond zijn twee vragen van belang? Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is sprake van bestaand stedelijk gebied?

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking
Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of de omzetting van recreatiewoningen naar reguliere woningen aangemerkt dient te worden als nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is reeds onderdeel geweest van jurisprudentie , waarbij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vooral heeft geoordeeld dat als er alleen sprake is van een functiewijziging er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als er echter naast de functiewijziging ook sprake is van een ruimtebeslag, kan dit wel het geval zijn. In de gevallen die voorkomen in de jurisprudentie betreft het veelal wel aanzienlijk grotere recreatieterreinen dan in het onderhavige geval. Echter, als naar de samenloop van uitspraken en gevallen gekeken wordt, dan zou inderdaad geoordeeld kunnen worden dan in dit geval wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Het betreft een omzetting, waarbij sprake is van toename van het ruimtebeslag.

In dit geval gaat het dus weliswaar om een ontwikkeling met ruimtebeslag, maar blijft overeind dat bestaande recreatiewoningen worden getransformeerd tot reguliere woningen. In paragraaf 3.4 is gemotiveerd dat conform het gemeentelijk woonbeleid een behoefte geldt aan 90 woningen in Norg. De voorgenomen transformatie binnen het plangebied voorziet daarmee in een bestaande behoefte. Daarnaast is het bovendien zo dat in de feiteijke situatie de woningen ook al als reguliere woningen in gebruik zijn.

Indien sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied dient ook onderbouwd te worden waarom niet in bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden in deze ontwikkeling.

In dit geval kan het gebied van deze ontwikkeling gezien worden als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Het gebied grenst direct aan de kern Norg, dus aan het stedelijk gebied van deze kern. Het gebied wordt

gekenmerkt door diverse recreatiewoningen en terreinen die weliswaar in een groene omgeving liggen, maar tezamen wel een aanzienlijk terrein ten behoeve van recreatie vormen. Onder bestaand stedelijk gebied volgens het Bro moet verstaan worden: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In dit geval is sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening (recreatie). Dat recreatieterreinen hieronder kunnen vallen komt ondermeer voort uit de uitspraak van de Raad van State: 201503801/1/R2.

Het voornemen valt conform bovenstaande redenatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de behoefte die bepaald is in het kader van het gemeentelijk woonbeleid. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2018 en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018
De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in 2010 in een interactief proces tot stand gekomen. In 2014 is een beperkte actualisatie van de Omgevingsvisie uitgevoerd. Tot slot is in 2018 de Omgevingsvisie gereviseerd. De Omgevingsverordening stelt vervolgens regels aan het gestelde in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie gaat in op de vraag hoe met vijf belangrijke ontwikkelingen moet worden omgegaan. Het gaat om:
- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

Ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie Drenthe is om de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe te behouden en, waar mogelijk, te ontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen dienen de zogenaamde kernkwaliteiten als uitgangspunten te nemen. De kernkwaliteiten die in Drenthe van belang zijn, zijn:
- landschap;
- natuur;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- aardkundige waarden, en;
- rust.

Wonen
Op het gebied van wonen wil de provincie anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. Waar mogelijk dient de woonopgave te worden benut voor de ruimtelijke opgave van stads- en dorpsranden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit in dat gebied.

In de ruimtelijke structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit zijn de zogenaamde stedelijke gebieden. Nieuwe initiatieven dienen bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied uitgevoerd te worden.

Bij de ontwikkeling van woonmilieus vormt een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied het uitgangspunt. Het woonmilieu dient aangesloten te zijn op de bestaande kern. Het is een pré wanneer het woonmilieu kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van een water- en natuuropgave en het versterken van recreatie. Zo kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd, wat maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Toetsing
Omgevingsvisie Drenthe 2018
Voor de toetsing aan de Omgevingsvisie wordt het voornemen ten eerste getoetst aan de relevante kernkwaliteiten en vervolgens aan het onderdeel wonen.

Kernkwaliteiten
Landschap
Het plangebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Dit landschap is een agrarisch cultuurlandschap en bevat telkens terugkerende onderdelen. Het plangebied maakt deel uit van wat voorheen de heide rondom het esdorp was. Dit is in de loop der tijd door bebossing omgevormd tot een bos.
In dit geval zijn de regels van dit bestemmingsplan primair gericht op behoud en versterking van bos en de natuur in het plangebied. Bebouwing is uitsluitend binnen de gebruiksvlakken toegestaan, waardoor het kenmerkende landschap zoveel mogelijk behouden wordt. Er is bovendien een onderzoek uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe met als uitkomst een streefbeeld om de kwaliteit van het bosgebied te versterken.

Natuur
Deze kernkwaliteit is voornamelijk gericht op behoud en uitbreiding van het Natuurnetwerk Nederland en andere natuurgebieden. Daarnaast moet het landschap en de natuur ook actief beleefd kunnen worden door er bijvoorbeeld te wandelen, met een paard te lopen of te mountainbiken.

Het plangebied maakt deel uit van het NNN. In de voorgenomen ontwikkeling blijft zoveel mogelijk bos behouden en worden ontwikkelingen en bebouwing alleen binnen de aangeduide gebruiksvlakken mogelijk gemaakt. De gronden daarbuiten zijn primair bestemd voor het behoud en de versterking van het bos. De bouwmogelijkheden worden wel verruimd voor de percelen die worden gewijzigd naar een reguliere woonfunctie. Daarom vindt er ook natuurcompensatie plaats. Op die manier wordt het bos dat wordt aangetast

als gevolg van de vergrote bouwmogelijkheden gecompenseerd. Ten behoeve daarvan is een stuk van een weiland ten zuiden van de Postmaatseweg 16 meegenomen in het plangebied. Ter plaatse wordt de aanduiding 'agrarisch' wegbestemd en zal in de toekomst de natuurcompensatie worden uitgevoerd. Daarnaast geldt voor bestaande percelen met een oppervlakte groter dan 400 m^2, dat op een deel van de gronden natuurcompensatie moet worden uitgevoerd. De inrichting als woonperceel mag na uitvoering van de natuurcompensatie niet meer dan 400 m^2 bedragen. Dit is als uitkomst van het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe naar voren gekomen.

Cultuurhistorie

De provincie Drenthe wil haar cultuurhistorie herkenbaar houden en de ruimtelijke identiteit versterken door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten.
Het plangebied maakt deel uit van De Kop van Drenthe en meer specifiek het Esdorpenlandschap rond Norg. In het plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische elementen in het gebied, door de bestaande zandpaden en de bebossing te behouden. Op die manier wordt er geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Archeologie

Het provinciale beleid is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten van archeologische waarden.
In paragraaf 4.4 is nader toegelicht hoe met (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied wordt omgegaan.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het plangebied ligt in het middel beschermingsniveau aardkundige waarden. In deze gebieden vormen de aardkundige waarden een randvoorwaarde voor ontwikkelingen. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden.

In het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor afgraven van de gronden. Daarmee wordt voorkomen dat aardkundige waarden kunnen worden aangetast en wordt een beschermende regeling hiervoor geboden.

Rust

Bij de kernkwaliteit rust zijn stilte en duisternis als indicatoren benoemd.
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Noordenveld. Stilte en duisternis zijn belangrijke aspecten in het buitengebied. In principe veranderen deze aspecten niet ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande (recreatie)woningen, worden in gebruik genomen als reguliere woonpercelen. Omdat het gaat om verspreide percelen in een bosrijke omgeving zal geen afbreuk worden gedaan aan de huidige mate van stilte en duisternis.

Omgevingsverordening Drenthe 2018

Voor de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening is bekeken welke artikelen van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Daaruit is het volgende naar voren gekomen:

Wonen

In de provinciale omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van nieuwbouw van woningen. In dit bestemmingsplan gaat het echter niet om nieuwbouw, maar om een functiewijziging van bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Bovendien worden de recreatiewoningen in de huidige situatie feitelijk al als reguliere woningen gebruikt. Deze regels zijn om die reden niet relevant.

In de Omgevingsverordening zijn in artikel 2.20 regels opgenomen voor functiewijzigingen van verblijfsrecreatie naar wonen:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
    a. het gehele park dan wel plangebied met recreatiewoningen onderdeel is van één ruimtelijk plan;
    b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
    c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende park of plangebied en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
    d. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
    e. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen zullen dit in hun afweging betrekken
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 niet van toepassing.

Toetsing

a. Alle kavels die van een functiewijziging worden voorzien worden in één bestemmingsplan geregeld. Bovendien zijn alle kavels ook nu in één bestemmingsplan geregeld.

b. De functiewijziging heeft betrekking op deel van het gebied De Tip. De Tip is een clustering van ruimtelijk aaneengesloten solitaire (recreatie)woningen. Er worden 18 recreatiewoningen getransformeerd tot reguliere woningen. Hierbij wordt niet uitsluitend de transformatie van een aantal recreatiewoningen naar reguliere woningen geregeld, maar wordt ook het omliggende natuurgebied betrokken. In de regels worden eisen gesteld aan het behouden van het boskarakter in het plangebied en zijn regelingen opgenomen ten aanzien van natuurcompensatie. Het behoudt van de natuurlijke omgeving staat voorop in dit plan. Om dit te waarborgen is het plangebied bestemd als 'Bos' en zijn de toekomstige woonpercelen hierin aangeduid. Dit is in overeenstemming met dit criterium.

c. Het merendeel van de recreatiewoningen in De Tip wordt al permanent bewoond. Hierdoor heeft het gebied voor recreatie zijn functie geheel verloren. Het in stand houden van een diversiteit in bestemmingen (wonen en recreatie) doet dan ook geen recht meer aan de bestaande situatie. Doordat het gebied in feite uitsluitend ten behoeve van permanenten bewoning wordt gebruikt, is het ook niet gericht op de komst van

toeristen. Daarvoor ligt ten noorden van het gebied een verblijfsrecreatieve inrichting. Verblijfsrecreatie is gericht op deze voorziening en niet op de woningen die in het plangebied liggen. Daarnaast wordt met de voorgenomen transformatie een gevoel van rechtsongelijkheid weggenomen. De (permanente) bewoners van de recreatiewoningen hebben in de huidige situatie nog minder mogelijkheden op hun perceel dan de percelen die reeds voor permanente bewoning zijn aangewezen. Met de functiewijziging worden dezelfde gebruiksmogelijkheden een bouwmogelijkheden geboden als bij andere reguliere woningen.

d. In het plan wordt toegelicht dat het een legalisatie betreft van wonen in reeds bestaande recreatiewoning en dat deze woningen feitelijk al een functie hebben voor de woningvoorraad. Er is dan ook geen sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt ook kwalitatief een toevoeging gedaan aan de woningvoorraad in Norg, omdat het om woningen gaat die in een excellent woonmilieu liggen. Door de ligging midden in een bosrijk natuurgebied wordt een aanbod aan reguliere woningen aan de woningvoorraad toegevoegd die elders in Norg nog niet beschikbaar is. Een uitgebreide motivering hiervan is opgenomen in paragraaf 3.4.

e. Om bij te dragen aan de vereiste ruimtelijke, landschappelijke of maatschappelijke meerwaarde is er een streefbeeld opgesteld. Hierin staan maatregelen om te borgen dat de natuurwaarden versterkt worden, maar ook beschermd worden. Een deel (25%) van de bestaande kavels wordt ingericht als robuuste boszone en wordt ook als zodanig bestemd. Dit zorgt ervoor dat er minder compenserende maatregelen genomen moeten worden, maar ook dat de handhaving van de aantasting van natuurwaarden sterker geborgd wordt. In paragraaf 2.2 is nader onderbouwd welke meerwaarde wordt gecreëerd met toepassing van dit bestemmingsplan aan de leefomgeving in het plangebied.

Zoals in hoofdstuk 2 weergegeven is het plan voor deze functiewijziging geheel opgesteld in samenwerking met de bewoners en omwonenden van het plangebied. Daarmee en met bovenstaande punten is het voornemen in overeenstemming met de provinciale verordening.

Natuurnetwerk Nederland
In artikel 2.28 zijn regels opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het haat om de volgende regels:

1. De gronden aangeduid op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) vormen het Natuurnetwerk Nederland waarvoor geldt dat:
   a. een ruimtelijk plan, indien het een bestemmingsplan betreft voor gronden die in het Natuurbeheerplan zijn begrensd als nieuwe of bestaande natuur, een wijzigingsbevoegdheid bevat die bepaalt dat burgemeester en wethouders een bestemming kunnen wijzigen in een natuur- of bosbestemming vanaf het moment dat:
      - eigenaren van de desbetreffende gronden daarom verzoeken;
      - de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie; of
      - gedeputeerde staten besluiten dat zij provinciale staten zullen verzoeken om het besluit tot het verzoek tot onteigening aan de Kroon, als bedoeld in artikel 78 van de Onteigeningswet, te nemen en dat ter voorbereiding van dit besluit van provinciale staten, gedeputeerde staten een kopie van hun besluit hiertoe aan burgemeester en wethouders zenden met het verzoek over te gaan tot

vaststelling van het wijzigingsplan;

b. een ruimtelijke plan, indien het een bestemmingsplan betreft, geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland significant aantasten.

2. In aanvulling op het eerste lid beschrijft de toelichting van het ruimtelijk plan:
   a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van Natuurnetwerk Nederland, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
   b. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd; en
   c. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.
3. Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van Natuurnetwerk Nederland wijzigen:
   a. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of de planologische inpassing van Natuurnetwerk Nederland;
   b. ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling; of
   c. ten behoeve van de krachtens artikel 2.29 gestelde regels.
4. Een wijziging als bedoeld in het derde lid is mogelijk voor zover:
   a. de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland worden behouden; en
   b. de oppervlakte van Natuurnetwerk Nederland ten minste gelijk blijft.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in het tweede lid om deze nader te specificeren of aan te vullen in het belang van de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurdoelen van Natuurnetwerk Nederland.

Omdat met dit bestemmingsplan reguliere woonfuncties mogelijk worden gemaakt binnen NNN-gebied, wordt afgeweken van dit artikel. De mogelijkheid om hier van af te wijken is opgenomen in artikel 2.29 van de provinciale verordening, waarin de volgende regels zijn opgenomen:

1. In afwijking van artikel 2.28, eerste en tweede lid, kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten voor zover:
   a. er sprake is van een groot maatschappelijk belang;
   b. er geen reële andere mogelijkheden zijn; en
   c. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd waarbij;
      - de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke waarden en kenmerken; en
      - de compensatie plaatsvindt:
        - aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij Natuurnetwerk Nederland;
        - in Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gronden beleidsmatig niet zijn aangeduid als natuur, inclusief nieuwe natuur;
        - door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied; of
        - op financiële wijze.
2. In aanvulling op het eerste lid kan het ruimtelijk plan hier alleen in voorzien indien in het ruimtelijk plan wordt opgenomen:
   a. op welke wijze schade aan Natuurnetwerk Nederland zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende

schade wordt gecompenseerd;

b. hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder het eerste lid, onder c, sub 1, daadwerkelijk wordt uitgevoerd en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.

3. Een ruimtelijk plan kan tevens in afwijking van artikel 2.28, eerste en tweede lid, een activiteit of een combinatie van activiteiten mogelijk maken indien uit een in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie neergelegde gebiedsvisie blijkt dat die activiteit of combinatie van activiteiten mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van Natuurnetwerk Nederland per saldo te verbeteren, waarbij in samenhang met een of meer andere ruimtelijke plannen die eveneens behoren tot de desbetreffende structuurvisie:
   a. de kwaliteit van Natuurnetwerk Nederland verbetert, waarbij de oppervlakte van Natuurnetwerk Nederland niet afneemt;
   b. het areaal van Natuurnetwerk Nederland wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de ontwikkeling verloren gaat, indien daarmee een beter functionerend Natuurnetwerk Nederland ontstaat, en;
   c. in dat ruimtelijk plan verantwoord wordt waaruit de aard, wijze en het tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst bestaat.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid die staat benoemd in lid 1 van artikel 2.29. Er is in dit geval zeker sprake van een maatschappelijk belang. De recreatiewoningen worden in de huidige situatie bewoond. Op het moment dat er geen sprake is van transformatie blijft er sprake van een strijdige situatie waar geen uitzicht op beëindiging is, zeker omdat er geen uitzicht is op een vitale duurzame recreatieve functie op de betreffende gronden. De transformatie biedt de kans om een duurzame functie te faciliteren voor de betreffende recreatiewoningen. Alternatieven onderzoeken is in dit geval niet mogelijk, aangezien de recreatiewoningen op deze locatie staan en de transformatie ook echt gekoppeld is aan dit gebied. Ten aanzien van het NNN-gebied wordt natuurcompensatie uitgevoerd. Dit is eerder uiteengezet in paragraaf 2.2. De natuur wordt gecompenseerd op het genoemde perceel ten zuiden van de Postmaatseweg.

Dit compensatie perceel ligt weliswaar binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar is op dit op moment voorzien van een aanduiding “agrarisch” wat agrarisch gebruik mogelijk maakt. Deze aanduiding wordt geschrapt, waardoor dit niet meer is toegestaan De gronden zijn dan uitsluitend bestemd voor natuurontwikkeling. Daarnaast zijn er met de eigenaar van het perceel afspraken gemaakt over de inrichting van het perceel. Deze zijn vastgelegd via de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, maar er zijn ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Daarnaast wordt voorzien in een financiële bijdrage vanuit het plan voor het waardeverlies en de inrichtingskosten. Dit samenspel aan afspraken zorgt ervoor dat de compensatie ook daadwerkelijk geborgd is. In dit bestemmingsplan zijn vanzelfsprekend overgangsrechtbepalingen opgenomen, deze vormen echter geen belemmering om de genoemde afspraken te realiseren.

Gezien bovenstaande uitwerking is het plan in overeenstemming met de vereisten die benodigd zijn om conform lid 1 van artikel 2.29 van de provinciale verordening, af te wijken van de generale regelgeving omtrent NNN-gebieden.

Ontwerp-Omgevingsverordening Drenthe 2022

Sinds 14 april 2021 ligt de ontwerp-Omgevingsverordening Drenthe 2022 ter inzage. Met het oog op de nieuwe Omgevingswet wordt hiermee voorzien in de omgevingsverordening die conform die wet verplicht is en de bestaande verordeningen vervangt. Voor het vormgeven van de nieuwe Omgevingsverordening is de huidige Provinciale Omgevingsverordening, zoals hierboven beschreven, als uitgangspunt genomen. Dit houdt in dat de omzetting van de Omgevingsverordening hoofdzakelijk beleidsneutraal heeft plaatsgevonden, waarbij wel ruimte is voor correcties en bijsturingen. De kaders die de Omgevingswet stelt worden gerespecteerd.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn er geen wijzigingen in regelingen die relevant zijn. Door te voldoen aan de bestaande Provinciale Verordening, wordt ook voldaan aan de ontwerp-Omgevingsverordening Drenthe 2022.

Programma Vitale Vakantieparken Drenthe
Met de meeste vakantieparken in Drenthe gaat het goed. Zij lijken ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de veranderende consumentenvraag. Uiteraard vergt dit goed ondernemerschap. De twaalf Drentse gemeenten, de provincie, HISWA-RECRON en het Recreatieschap willen dat ondernemerschap graag ondersteunen, zodat de parken innovatieve initiatieven kunnen ontwikkelen en excelleren. Hiervoor is het programma Vitale Vakantieparken Drenthe opgezet. Ultiem doel is Drenthe als toeristische topbestemming op de kaart te zetten.

De samenwerkende partijen hebben uiteraard ook oog voor die vakantieparken die niet langer vitaal zijn. Vaak is er sprake van achterliggende sociale problematiek. Dergelijke parken kunnen begeleiding krijgen in een transformatie naar een andere bestemming.

In dit geval is sprake van dat laatste. De Tip blijkt niet vitaal als vakantiepark en de recreatieve functie is niet langer toekomstbestendig. De meeste van de huidige recreatiewoningen worden al permanent bewoond. Daarom is besloten om, onder het mom van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe, een andere bestemming te geven die passend is voor het gebruik en tevens toekomstbestendig is. Er is daarop besloten een reguliere woonfunctie aan de recreatiewoningen toe te kennen, die nu ook al als zodanig worden gebruikt, dan wel in de toekomst zo gebruikt zullen worden. Dit is in overeenstemming met het opgestelde programma.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen - Assen 2030
Norg maakt deel uit van de regio Groningen-Assen. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd. Regionale afstemming krijgt daarin een steeds nadrukkelijkere rol. Om een goed beeld van de woningbehoefte in de regio te krijgen is een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om op regionaal en gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Woningmarktanalyse 2020-2030
Sinds de crisis op de woningmarkt voorbij is, is er sprake van oververhitting van de stad-Groningen woningmarkt en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat

regiogemeenten een belangrijke rol spelen in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van suburbanisatie. Die suburbanisatie is deels 'autonoom': een expliciete wens van huishoudens. Een deel is te zien als noodgedwongen suburbanisatie door gebrek aan passend aanbod in de stad Groningen. Daarbij geldt dat driekwart van de behoefte in regiokernen aan de zuidwestkant is toebedeeld. Gemeente Noordenveld valt hier ook onder. Duidelijk is dat naarmate de stad Groningen (en Haren) preciezer inspelen op de woningbehoefte, dit leidt tot minder benodigde woningen in overige gemeenten.

Op basis van het woningmarktonderzoek is de komende tien jaar in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten. De totale groei tot 2030 komt uit op ruim 21.000 woningen. Vanuit het regionale woningmarktonderzoek wordt aanbevolen om het middenscenario als uitgangspunt te nemen. Voor de gemeente Noordenveld geldt op basis van het 'middenscenario', dat uit gaat van gemiddelde groei, dat voor de periode 2020-2029 behoefte is aan 775 woningen. Na 2030 is het aannemelijk dat de woningbehoefte volgens een soortgelijk patroon tot uiting komt als de komende tien jaar. Dat betekent dat er naast een (afnemende) lokale groei, een opgave is om bovenlokale groei een goede plek te bieden. De zuidwestelijke regiogemeenten hebben ook in de periode 2030-2040 locaties nodig voor groei.

In de regionale woondorpen geldt dat het aanbod de komende jaren toeneemt. Er zijn echter lokaal wel risico's op het ontstaan van te grote ontspanning op de woningmarkt. De zuidwestflank van de regio mag rekening houden met meer woningvraag dan in 2017 voorspeld. Wel geldt dat er grote gevoeligheid is voor wat de stad Groningen en Haren weten te realiseren in aantallen en passendheid bij de behoefte aan stads maar ruim wonen.

Voor Noordenveld wordt op basis van het woningmarktonderzoek een huishoudengroei van 765 woningen voorspeld voor de komende 10 jaar. Deze groei heeft met name te maken door de sterke vergrijzing die in de gemeente optreedt. Daarnaast neemt ook het aantal jonge kleine huishoudens en oudere gezinnen toe. Hierdoor stijgt de vraag naar woningen in de gemeente Noordenveld.

In de accenten die per woonmilieu worden toegepast is opgenomen dat er minder behoefte is aan wonen in woondorpen, maar meer in 'wonen in landelijk gebied'. Dit komt mede door de sterke oriëntatie op de stad Groningen die voor een deel uitwaaiert naar het zuidwesten. De regio Zuidwest (waar ook Norg onder valt) is vaak in beeld als alternatief voor de stadse vraag. Mensen die in de stad niet de juiste woning kunnen vinden, zoeken hier naar wonen in een ruimere groene setting, aan de dorpsrand of in het landelijk gebied. Daarnaast is uit het onderzoek naar voren gekomen dat met name gezinnen uit Assen zich sterk oriënteren op Norg om zich er te vestigen. Dit hang samen met de behoefte aan ruimte, betaalbare woningen en de mogelijkheid om er samen te gaan wonen. Vroeg-naoorlogse complexmatige gebouwde woningen zijn kwetsbaar binnen de dorpen. Omdat de regio als geheel marktdruk kent, treedt leegstand in de koopsector slechts incidenteel op, anders dan in echt krimpende regio's. Woningen op ruime kavels hebben vaak toekomst als nieuwbouwkavel. Hier is ook in de toekomst behoefte aan. Met wonen in 'landelijk gebied' gaat het niet letterlijk om wonen op het platteland, maar is dit beter op te vatten als:

- individuele ontwikkelingen in het landelijk gebied;
- kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;
- bij meer grootschalige nieuwe uitbreidingen een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen.

Voor dit woonmilieu specifiek, gaat het in de gemeente Noordenveld om een behoefte van 300 woningen, waarbij de meeste vraag is naar vrijwel uitsluitend grondgebonden koopwoningen.

In het woningmarktonderzoek is tevens een beoordeling van de marktpositie van plekken gedaan. Dit is gedaan op basis van woningkwaliteit, omgevingskwaliteit en vierkantemeterwaarde. Hieruit is naar voren gekomen dat Norg een sterke marktpositie heeft en goed scoort op woningkwaliteit en omgevingskwaliteit.

Conclusie
In de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal woningen niet toe. Alleen de functie van de woningen wijzigt. Waar de woningen nu nog als recreatiewoning gelden (die in praktijk al regulier worden bewoond), gelden de woningen in de voorgenomen situatie als reguliere woningen.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden getypeerd als wonen in landelijk gebied, doordat het gaat om woningen die buiten de bebouwde kom staan, in een landelijke/natuurlijke omgeving. Het voornemen is bovendien om het bos zoveel mogelijk in stand te houden, wat een dergelijke omgeving benadrukt.

Conform het middenscenario is in de komende 10 jaar behoefte aan 775 woningen in de gemeente Noordenveld. Ook in die 10 jaar daarop zal een soortgelijk groeipatroon tot uiting komen. Meer specifiek is voor wonen in landelijk gebied ruimte voor 300 woningen. Zoals aangegeven neemt het aantal woningen met die plan niet toe, maar deze behoefte rechtvaardigt wel de keuze om de recreatiewoningen te transformeren tot reguliere woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (2017)
De Omgevingsvisie Noordenveld 2030, vastgesteld op 8 februari 2017, is een koers- en inspiratiedocument; een kompas voor investeringen in het ruimtelijk en sociale domein binnen de gemeente Noordenveld. De omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Ook is de omgevingsvisie de basis voor de Programma's op de kernwaarden Transparant, Leefbaar, Ondernemend, Groen en Duurzaam. Hierin is ook de kernwaarde Meedoen geïntegreerd in het verhaal.

Voor het dorp Norg zijn in de omgevingsvisie vier kernkwaliteiten opgesteld:
- Norg is dé kern van echt Norger esdorpenlandschap;
- de fraaie landschappelijke ligging van het dorp te midden van diverse natuurgebieden;
- cultuurhistorische waarden in de oude dorpskern;
- de sociale betrokkenheid van de bewoners in en met het dorp.

Voor Norg zijn een aantal algemene ambities en ambities per deelgebied opgesteld. De ambitie voor het deelgebied Norgerduinen is dat dit gebied van grote recreatieve betekenis is voor het dorp. Daarnaast is een toekomstvisie voor dit gebied opgesteld, waarin de transformatie van recreatie wonen naar regulier wonen als toekomstige ontwikkeling is opgenomen.

Conclusie
De transformatie van recreatiewonen naar regulier wonen is opgenomen in de toekomstvisie van Norgerduinen. Daarnaast blijft de recreatieve functie van het gebied behouden door het bos zoveel mogelijk in stand te houden.

Noordenveldse kwaliteitsgids
In de Noordenveldse kwaliteitsgids zijn het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen beschreven. De gids is in eerste instantie opgesteld als een document dat de gemeente betrekt bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. Het accent van de kwaliteitsgids ligt op structuurbepalende karakteristieken.

Het dorp Norg ligt in het esdorpenlandschap. Dit landschap vormt een landschappelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, de beekdalen en de jonge veldontginningen onderling samenhangende deelgebieden vormen. Het dorp Norg heeft meerdere karakteristieken die waardevol zijn. Voor het plangebied zijn de volgende karakteristieken relevant:
- lintbebouwing langs spinnenwebachtig patroon van bochtige wegen met arbeiderswoningen, villa's, bedrijfsgebouwen, scholen en winkels;
- stevig beplante hoofdtoegangswegen met grasbermen;
- onverharde paden die aan de oost- en zuidzijde het dorp uit de essen op lopen;
- es met esrandbeplanting;
- Oude veldontginningen vormen een parkachtig landschap door de aanwezigheid van erfbeplanting, houtsingels, houtwallen, eikenhakhoutbos (strubbe) en stuifzandbossen.

Verder gelden voor Norg nog een aantal zogenaamde 'gidsprincipes'. Relevant voor het plangebied is het gidsprincipe 'behoudt het boskarakter van de Norgerduinen. In dit geval is het voornemen om het bos zo min mogelijk aan te tasten. Ook in de planologische regeling van dit bestemmingsplan is hier de nadruk op gelegd. Zo worden aanduidingsvlakken gebruikt, waarbinnen bebouwing is toegestaan. Buiten deze vlakken mag dit niet. Bovendien wordt er voorzien in natuurcompensatie, door de aanleg van bos en kruidenrijk grasland. Door deze regelingen, die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, wordt de boszone in het plangebied juist versterkt. Daarmee wordt aangesloten bij de gidsprincipes uit de Noordenveldse kwaliteitsgids.

Woonbeleid gemeente Noordenveld
De gemeente Noordenveld heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de 'Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld'. Dit beleid is voornamelijk gebaseerd op een woningbehoefte-onderzoek, uitgevoerd in 2015. Centraal uitgangspunt is om te bouwen voor de behoefte. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet de reële behoefte leidend zijn.

Kwalitatief als leidend principe, betekent dat een gedetailleerd voorgeschreven woonprogramma voor een locatie van enige omvang niet meer werkt. Plannen moeten juist zo worden ingericht dat ze voldoende ruimte bieden om flexibel en snel te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte.

Met betrekking tot woningbouw in kleine kernen is maatwerk cruciaal. De vraag en de duur van de vraag dienen hierbij aangetoond te worden. Woningbouw in kleine kernen blijft mogelijk, maar op basis van maatwerk en

overtuigend aangetoonde behoefte voor de langere termijn.

Ten behoeve van het hierboven benoemde geactualiseerde woonbeleid is tevens een woningmarktonderzoek uitgezet. Op die manier wil de gemeente Noordenveld tijdig kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. In het woningmarktonderzoek zijn per kern de belangrijkste conclusies uit de analyse weergegeven, die als input kunnen fungeren voor de actualisatie van het woonbeleid. Het woningmarktonderzoek is eerder behandeld in paragraaf 3.3. Ter aanvulling op het regionale woningmarktonderzoek is tevens een woningmarktonderzoek opgesteld dat specifiek in gaat op de gemeente Noordenveld. Het gaat om het *Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030*.

Zowel het regionale als het gemeentelijke woningmarktonderzoek zijn voornamelijk gebaseerd op onderzoeksresultaten die zijn verkregen uit enquêtes uit de periode 2015-2018. In die periode was er minder dynamiek op de Norger woningmarkt en was sprake van minder behoefte.

In aanvulling op de woningbehoefte van 775 woningen (conform het midden-scenario) die al in het regionale woningmarktonderzoek zijn benoemd, wordt in het gemeentelijke woningmarktonderzoek dieper in gegaan op de situatie van Norg zelf. Voor Norg geldt in het midden-scenario een behoefte aan 90 woningen. Daarbij wordt echter vermeld dat het noodzakelijk is om de actuele woningvraag continu te monitoren en wordt gesteld dat het goed denkbaar is dat de woningbehoefte hoger uitvalt dat is voorspeld.

Conclusie
Binnen Norg is er behoefte aan meer reguliere woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Het woonbeleid van de gemeente ondersteund deze voorgenomen transformatie.

Met kavels letterlijk in het bos tegen de rand van de dorpse bebouwing, met een gemiddelde grootte ruim boven de 1000 m2 en een bebouwingsmogelijkheid tot 200 m2, wordt een specifieke woonkwaliteit toegevoegd die nog we nu nog nauwelijks vinden in Norg. Om het duurzame karakter van bos te borgen mag de tuin inclusief bebouwing daarbij niet meer zijn dan 400 m2, de rest van de kavel moet bos zijn en blijven. Daar waar reeds meer bos gekapt is verplicht de eigenaar zich daarom tot het weer aanplanten van bos teneinde te voldoen aan deze voorwaarde.

Met deze kwaliteiten gaan de percelen een nichemarkt bedienen in het excellente segment. Een segment, waarvoor een aanzienlijke markt in de Regio Groningen-Assen aanwezig is aldus het woningmarktonderzoek voor de RGA van KAW (Regio Groningen-Assen. Woningmarktonderzoek 2020-2030, 16 maart 2020). Geadviseerd wordt om in de toekomst dit marktsegment te bedienen door kleinschaliger initiatieven. Het KAW onderzoek voor Noordenveld dat een parallel uitgevoerde verdiepingsslag is op het genoemde RGA-onderzoek werkt dat verder uit voor Noordenveld (Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 29 april 2020). Het rapport constateert dat in Noordenveld op dit moment excellent dorps wonen nauwelijks wordt aangetroffen. Maar KAW ziet kansen verspreid over de dorpen op kleine schaal en stelt dat dit het beste kan op 'locaties met een plus', zoals bijvoorbeeld de nabijheid van natuur. De locatie aan de Postmaatseweg heeft alles in zich om hierin goed te voorzien.

Quickscan Norg: Analyse van de vraag naar wonen op Oosterveld fase 2 en 3
In aanvulling op het Marktonderzoek dat hiervoor beschreven is, is een quickscan naar de woningvraag in Norg uitgevoerd om een actueel beeld van de woningbehoefte in het dorp te kunnen weergeven. Dat was nodig omdat de feitelijke marktontwikkeling sterk afwijkt van wat dit onderzoek en eerdere onderzoeken aangaven. De kern van het laatste woningmarktonderzoek betreft een uitgebreide enquête onder recent-verhuisden in de periode 2013-2018, dus nog voor de uitgifte van de eerste fase en voor het grote succes daarvan. Om te begrijpen welke verandering zich op de lokale markt van Norg voltrokken heeft, om het een context te geven en om uitspraken te kunnen doen over de marktpositie van de fases 2 en 3 heeft KAW recent het bovenbedoelde onderzoek voor wat betreft Norg geüpdatet middels een quickscan. Hiertoe zijn recente data geanalyseerd en gesprekken gevoerd met marktkenners.

De quickscan wijst uit dat er markt is voor zo'n 30 á 45 woningen per jaar, verspreid over een drietal tranches per jaar met elk een 10-15 woningen. Daarbij zal er gedurende het proces voldoende gemonitord moeten worden of de behoefte zich verder blijft ontwikkelen zoals nu verwacht wordt. Wat de quickscan waarneemt is dat, waar tot voor enkele jaren de vraag in Norg vooral kwam uit de eigen bevolking, nu Norg i.c. Oosterveld ook in trek is buiten Norg en in het bijzonder bij mensen uit Groningen en Assen. De overdruk uit de stad Groningen doet zich nu dus ook voelen op de markt in Norg. Daarmee is het 'uitwaaieren' van de stedelijke vraag de voornaamste sturende factor waardoor de woningbehoefte van Norg naar boven moet worden bijgesteld. Daarbij is er op termijn een grotere vraag naar woningen dan binnen de wijk Oosterveld wordt gerealiseerd.

Conclusie
Het nadere onderzoek dat ten behoeve van de ontwikkeling van Oosterveld is uitgevoerd heeft aangetoond dat er een grote vraag naar woningen in Norg is. Deze vraag overtreft het aantal woningen dat op Oosterveld mogelijk wordt gemaakt. De transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen op De Tip voorziet (deels) in deze vraag en is daarmee gerechtvaardigd voor wat betreft de woningaantallen.

Vitale Vakantieparken Noordenveld
Vitale Vakantieparken is meerjarig, integraal en veelomvattend programma en daarmee een uniek proces dat de gemeente met de recreatieondernemers, VvE's en diverse partners heeft opgepakt om de gemeentelijke ambitie en doelen te halen. De Tip maak deel uit van het deelgebied Expeditie Norgerduinen. De Tip is omschreven als een gebied met reguliere woningen en recreatiewoningen door elkaar.

De gemeente zet gericht in op transformatie van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan de ambitie om kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie te hebben in Noordenveld. De transformatiestrategie gaat uit van twee principes:

- 1 park, 1 plan. Elk park is uniek en heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten, kenmerken en problemen;
- perspectief met oog voor de menselijke maat. De gemeente spoort eigenaren/Vve's aan een toekomstperspectief te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met het huidige gebruik en hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien.

De voorgenomen ontwikkeling van De Tip is in samenwerking met de eigenaren tot stand gekomen en

vormgegeven. De Tip geldt als niet-vitaal park, waar vrijwel uitsluitend nog reguliere bewoning plaatsvindt. In samenwerking met de bewoners is daarom een transformatie naar reguliere bewoning ingezet. Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan deze transformatie en is daarmee in overeenstemming met Vitale Vakantieparken Noordenveld.

Visie Expeditie Norgerduinen
De Vise Expeditie Norgerduinen is opgesteld door een brede groep bewoners, betrokkenen en belanghebbenden. Het doel was om een duurzame oplossing te ontwikkelen die de waarde van de Norgerduinen voor iedereen vergroot en dit in een visie te gieten. De Norgerduinen bestaan uit enkele deelgebieden, elk met hun eigen ontstaansgeschiedenis, karakter en identiteit. De deelgebieden zijn:

- De Molenduinen;
- De Langeloerduinen;
- De Oosterduinen;
- Pleisterplaats Norg;
- De Norger Velden.

Binnen de Norgerduinen wordt gewerkt aan een toekomstbestendige en evenwichtige verdeling van de landschaps- en natuurwaarden, geaccepteerde en gedragen vormen van wonen en verblijf en een hoogwaardig toeristisch-recreatief gebruik en aanbod. De huidige en nieuwe voorzieningen, de sociale en fysieke veiligheid en de fysieke en digitale infrastructuur zijn afgestemd op kwaliteiten van de verschillende deelgebieden.

Wonen
Bij terreinen in de Norgerduinen waar een transformatieopgave voor de hand ligt, is voor iedereen onder voorwaarden de mogelijkheid aanwezig om er te wonen. Bij transformatie moet er een ruimtelijke, maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde ontstaan voor de Norgerduinen. Waar wonen in het bos wordt toegestaan is de kwaliteit van de natuurwaarden van het bos en de landschappelijke waarden van de directe omgeving en de fysieke en sociale veiligheid toegenomen.

Binnen de Molenduinen en Langeloerduinen is het gebied De Tip gelegen. In de visie wordt dit omschreven als een bijzonder stukje Molenduinen, waar reguliere woningen en recreatiewoningen door elkaar liggen. Binnen de deelgebieden Molenduinen en Langeloerduinen is in principe geen ruimte voor wonen, maar De Tip vormt hier een uitzondering op, waar een transformatieopgave voor de hand ligt. In dit gebied is, onder voorwaarden, de mogelijkheid aanwezig om er te wonen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de transformatieopgave van De Tip. Recreatiewoningen worden omgezet in reguliere woningen. De voorwaarden die ten aanzien hiervan gelden zijn met name gericht op het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de Visie Expeditie Norgerduinen.

Nota duurzaamheid 2015-2020
In de Nota duurzaamheid is aangegeven hoe de gemeente Noordenveld in de jaren 2015-2020 invulling wil geven aan duurzaamheid. De focus van de gemeente zal hierbij liggen op energiebesparing en duurzame energie, omdat hier op korte termijn de grootste winst te behalen is.

De gemeente wil stimuleren dat nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk energieneutraal of zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd. Ten eerste omdat bij nieuwbouw hiervoor de meeste kansen liggen en ten tweede om te voorkomen dat in de toekomst men op enig moment weer maatregelen moet nemen om bijvoorbeeld te voldoen aan de dan geldende regeling.

Conclusie
De gemeente Noordenveld zet in op energiezuinige en energieneutrale woningen. In de Nota duurzaamheid is opgenomen dat de gemeente deze initiatieven stimuleert. Dit zal de gemeente ook doen wanneer eigenaren hun huidige woning willen slopen en vervangen voor een nieuwbouwwoning. Sowieso gelden dan de eisen vanuit de bouw regelgeving vanuit het Rijk. Met de eigenaren is de afspraak gemaakt dat ze in elk geval moeten voldoen aan het bouwbesluitniveau bestaande bouw. Waar eigenaren meer kwaliteit willen realiseren juicht de gemeente dit uiteraard toe.

Landschapsbeleidsplan Noordenveld 2003
Het Landschapsbeleidsplan (LBP) vormt een kader voor alle maatregelen die betrekking hebben op natuur en landschap in de gemeente Noordenveld. In het landschapsbeleidsplan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld wordt een visie weergegeven welke zich richt op het bieden van ruimte aan nieuwe processen en het versterken en behouden van bestaande waarden. Het LBP geeft beleid aan en doet op een abstract niveau uitspraken over hoe om te gaan met het landschap. Het LBP biedt houvast bij nieuwe ontwikkelingen en heeft aandacht voor accenten en bijzonderheden in het landschap.

In het LBP worden visies uiteengezet per landschapstype. Het plangebied van het bestemmingsplan valt onder het gebiedstype 'Esdorpenlandschap'. De visie richt zich op het behoud en de bescherming van de samenhang van het esdorpenlandschap. Hierbij gaat het om de cultuurhistorische samenhang tussen de ligging van de dorpen met de essen, akkercomplexen, de beekdalen en de voormalige heideontginningen.

Conclusie
Het plangebied is onderdeel van het noordelijk gelegen bos. Wonen in het bos betekent dat het boskarakter zoveel mogelijk bewaard moet blijven. Door natuurinclusief te bouwen, de gebruiksregels te respecteren en de grenzen van het bos- en natuurvlak te respecteren wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud en versterking van het boskarakter. De landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied worden hiermee gerespecteerd en versterkt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die in het bestemmingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

Per 7 juli 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit legalisatie van 18 recreatiewoningen, tot reguliere woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld. De notitie is toegevoegd aan dit bestemmingsplan als bijlage.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende

bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Toetsing
In het plangebied worden bestaande recreatiewoningen getransformeerd tot reguliere woningen. In het plangebied is een recreatieve verblijfsfunctie al toegestaan en wordt deze ook al uitgeoefend. Dit maakt het in de huidige situatie al mogelijk dat personen zich voor meer dan 2 uur per etmaal in het gebied bevinden. Dit is inherent aan locaties waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Op basis van het huidige gebruik en de geldende planologische mogelijkheden in het plangebied kan op voorhand ervan uit worden gegaan dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien in de toekomst sloop- en nieuwbouw plaatsvindt ten behoeve van reguliere woningen, zal in het kader van de vergunningsaanvraag een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Bij uitsluitend de transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning is dit echter niet noodzakelijk.

4.3 Water

Toetsingskader
De initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling behoren in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij onderhavige procedure wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Toetsing
Voor dit bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Op deze manier is overleg met het Waterschap Noorderzijlvest aangevraagd. Uitkomst van de watertoets is de normale procedure. Het resultaat is opgenomen als bijlage 5.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de waterschappen nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, Keur van het waterschap Noorderzijlvest en de leggers. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het vaarwegenbeheer in Groningen en Noord-Drenthe. Het waterschap staat voor veilig, voldoende en schoon water. Daarin zijn de volgende aspecten van groot belang: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Daarnaast geldt ook de Keur, deze geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan.

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. De notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld. De notitie Water en Ruimte omschrijft de doelen en eisen die Noorderzijlvest stelt aan het water in bebouwd gebied. De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak neemt in de voorgenomen situatie met circa 2.400 m^2 toe. Omdat het plangebied in het landelijk gebied ligt, wordt daarmee de grenswaarde van 2.500 m^2 niet overschreden en is watercompensatie niet noodzakelijk.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruik, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

In het plangebied is uitsluitend sprake van een persleiding, die langs de Langeloërweg loopt. Ter plaatse worden geen ontwikkelingen voorgesteld en mogelijk gemaakt.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Archeologie

Toetsingskader
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Toetsing
De gemeente Noordenveld heeft voor haar grondgebied de Beleidsadvieskaart Archeologie opgesteld. Conform deze kaart is sprake van verschillende archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied. Het gaat hierbij om drie verschillende waarden:

- Hoge of Middelhoge verwachting, waarbij een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m^2;
- Hoge verwachting plaggendeken, waarbij een verkennend een karterend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is bij ruimtelijke ingrepen;
- Lage verwachting, waarbij geen onderzoek vereist is.

Het plangebied is niet van Provinciaal Archeologisch Belang.

In dit geval gaat het echter om het wijzigen van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Hierbij is sloop- en nieuwbouw mogelijk noodzakelijk, maar op voorhand kan daarbij niet worden bepaald of op de percelen deze grenswaarde wordt overschreden. Daarom is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming voor

archeologische waarden opgenomen, bij bouwplannen wordt hieraan getoetst. Op voorhand is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Momenteel wordt gewerkt aan een cultuurhistorisch beleidskader voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van de reeds opgestelde stukken, waaronder het Landschapsbeleidsplan Noordenveld 2003 en de Noordenveldse Kwaliteitsgids. Naast de Kwaliteitengids Noordenveld en het Landschapsbeleidsplan beschikt de gemeente tevens over een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), die op detailniveau meer zegt over de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Toetsing

Kwaliteitengids Noordenveld
<u>Waarden</u>
Aan het gebied waarbinnen het plangebied valt zijn een aantal cultuurhistorische waarden toegekend. De volgende waarden zijn relevant voor het plangebied:
- de landschappelijke eenheid van es, dorp, veld en beekdal die in onderlinge samenhang de karakteristiek van het esdorpenlandschap hebben bepaald;
- de essen met hun bolle ligging en nog aanwezige esrandbosjes aan de rand;
- organische wegenstructuur die de dorpen met elkaar verbindt; een deel van de wegen is nog steeds van zand of klinkers;
- De stevig beplante hoofdtoegangswegen met grasbermen, ook wel de houtwal in het noorden van het plangebied.

<u>Ambities</u>
Vanuit de hierboven benoemde waarden heeft de gemeente een aantal ambities voor het gebied opgesteld:
- bewaren van de samenhang tussen es, dorp, veld en beekdal door houtwallen en zandpaden met hun eigen karakteristieken zichtbaar te houden in het landschap;
- versterken van het contrast tussen de open essen en de kleinschalige flanken met bebouwing, houtwallen, zandpaden, bosjes door bij nieuwe ontwikkelingen verder te bouwen op dit landschappelijk raamwerk en het verschil te accentueren;

- verder ontwikkelen en herstellen van, van oudsher aanwezige wegenstructuren vanuit het hart van het dorp naar het omliggende buitengebied, zoals de kerkepaden naar Langelo, Zuidvelde en Westervelde;
- zand- en klinkerwegen als relicten van het oude esdorpenlandschap als zodanig in stand houden.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)
De bossen ten noorden van Norg vormen een van de grootste op stuifzand aangeplante boscomplexen van Noord-Drenthe. De aanleg is belangrijk geweest voor de sterke toeristisch recreatieve ontwikkeling van Norg. In het bosgebied zijn vele recreatieve bungalows gebouwd, zowel particulier als onderdeel van een park. In de bossen zijn nog verschillende oude paden terug te vinden die het dorp met de noordelijker gelegen dorpen verbonden.

Voor de gemeente ligt een belangrijke opgave in het ontwikkelen van een integraal gebiedsperspectief om de verschillende waarden en belangen in het gebied met elkaar te verbinden en een plek te bieden aan de vele vormen van gebruik.

Waarden
- Op stuifzand aangeplant bosgebied met kenmerkend microreliëf;
- recreatieve voorzieningen, met bungalowpark Den en Duin als bijzonder onderdeel daarvan;
- Oude wegen, waaronder het kerkepad naar Langelo.

Ambities
- In stand houden en benadrukken van de oude historische structuren in het bosgebied;
- Vasthouden aan de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden, door ze naast elkaar en met elkaar een plek te geven.

Toetsing
In het plan wordt rekening gehouden met de ambities op het gebied van cultuurhistorie. De bestaande wegenstructuur in het plangebied wordt in stand gehouden en versterkt waar nodig. De wegen worden expres niet verhard, om zo de natuurrijke omgeving niet nadelig te beïnvloeden.

Het bos blijft ook zoveel mogelijk in stand, door te werken met beperkte gebruiksvlakken waarbinnen bebouwing wordt toegestaan en door de verplichting tot aanleg van natuur voor de andere delen van het perceel. Bovendien wordt ook nog een deel natuurcompensatie uitgevoerd op een daarvoor aangewezen locatie. De bestaande landschappelijke structuur wordt hiermee behouden en waar mogelijk ook versterkt. De bestaande structuur van wegen en paden wordt niet aangetast met dit plan.

Nabij het plangebied zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart enkele (recreatie)woningen aangeduid als provinciale monumenten. Het gaat hier om monumentale panden. Deze panden vallen buiten het plangebied en worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de monumentale status van deze panden.

Conclusie
Op het gebied van cultuurhistorie zijn er enkele aspecten, zoals bovenstaand omschreven, waar met de

ontwikkeling van dit plan rekening mee wordt gehouden. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van dit plan. Door hier rekening mee te houden vormt het aspect cultuurhistorie verder geen belemmering voor dit plan.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast geldt per provincie een uitwerking van regels op het gebied van natuurbescherming in de provinciale verordening.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Toetsingskader en beleid

Natura 2000

De Minister van Economische Zaken en Klimaat heeft gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Naast de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000, is het ook van belang om rekening te houden met mogelijke stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Het is noodzakelijk om aan te tonen dat geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar mag hierbij niet worden overschreden.

Natuurnetwerk Nederland

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

Toetsing en conclusie

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Norgerholt. Dit ligt op circa 1.500 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de afstand leidt de ontwikkeling niet tot areaalverlies, versnippering en verstoring. Het Norgerholt is tevens het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Om te onderzoeken of sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van dit gebied, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. Hieruit is naar voren gekomen dat zowel met betrekking tot de aanlegfase als de exploitatiefase de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. De volledige berekening en memo zijn opgenomen als bijlage 6.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Daarom is met grote zorgvuldigheid omgegaan met de natuurwaarden in het gebied. Binnen NNN zijn ontwikkelingen in principe niet toegestaan, tenzij er een

duidelijk plan is van hoe met deze natuurwaarden moet worden omgegaan.

In het kader daarvan is een onderzoek uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe. Zij hebben op basis hiervan een visie en plan voor het bosgebied De Tip opgesteld, waaruit naar voren is gekomen op welke wijze met de voorgenomen transformatie een kwaliteitsverbetering/meerwaarde op kan treden voor de natuur.

Hieruit is naar voren gekomen dat, en dit is tevens afgestemd met de provincie Drenthe, voor iedere woning die wordt getransformeerd, een natuurcompensatie van 640 m^2 geldt en moet worden uitgevoerd. Deze nieuwe natuur moet voor de helft bestaan uit bosaanplant en voor de helft uit kruidenrijk grasland. Binnen het plangebied is het aangewezen gebied voor natuurcompensatie opgenomen en ter plaatse is de aanduiding 'agrarisch' verwijderd en blijft de bestemming 'Bos' over. Op die manier is het uitsluitend toegestaan de gronden in gebruik te nemen ten behoeve van het behoud en de aanplant van een bos. De verplichting tot natuurcompensatie wordt ook als een kwalitatieve verplichting voor dat deel van het perceel bij de notaris ingeschreven.

Verder is bepaald dat elk perceel een aangewezen gebruiksvlak krijgt, waar binnen bebouwing is toegestaan. Buiten het gebruiksvlak mag niet worden bebouwd. Een gebruiksvlak wordt maximaal 400 m^2 groot en mag maximaal voor 300 m^2 worden verhard. Het overige deel dient dus onverhard te blijven. Bovendien is met de ligging van de gebruiksvlakken rekening gehouden met het behoud van bos. Zo mogen gebruiksvlakken niet te dicht op elkaar liggen en moet er voldoende dikte aan bos tussenliggend behouden blijven. Op die manier het bos robuuster gemaakt, wordt het boskarakter versterkt en worden de natuurwaarde geborgd.

4.6.2 Soortenbescherming

Toetsingskader

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden.

Toetsing

Om na te gaan of er sprake is van beschermde soorten in het plangebied, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd

ter plaatse van de voorgenomen woningbouwlocaties. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

Dennenorchis
Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de Dennenorchis in het plangebied, binnen de gebruiksvlakken. Deze soort is echter niet aangetroffen en dus is geen ontheffing nodig.

Broedvogels
Ten aanzien van broedvogels is naar voren gekomen dat er buiten het broedseizoen gewerkt moet worden. Wanneer dit niet mogelijk is zal een broedvogelcheck moeten worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden. Eventueel kunnen voor aanvang van het broedseizoen tevens maatregelen genomen worden om het braakliggende deel van het plangebied ongeschikt te maken voor broedvogels.

Buizerd
In het plangebied is een jaarrond beschermd nest van de buizerd aanwezig. Om deze te beschermen, zullen ook mitigerende maatregelen moeten worden genomen op of rond het gebruiksvlak. Daarbij wordt gedacht aan aanplant van boom- en struikvormers die doorzichten beperken en bijvoorbeeld het afsluiten van paadjes in het bos- en natuurvlak permanent of tijdens de broedperiode. De maatregelen worden door een ecoloog bepaald en dienen te worden opgevolgd door de bewoners.

Het gebruiksvlak is afgestemd op het aanwezige buizerdnest, waardoor het nest niet wordt aangetast.

Vleermuizen
Verstoring en verlies van verblijfplaatsen van vleermuizen kan op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom zal in het kader van een perceelsontwikkeling tevens een nader onderzoek naar vleermuizen moeten worden uitgevoerd. Indien noodzakelijk zullen er mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Eekhoorn, Boom- en Steenmarter, Hei- en Poelkikker, Alpenwatersalamander, Ringslang en Hazelworm
Ten aanzien van deze beschermde soorten is verstoring en verlies van verblijfplaatsen op voorhand niet uit te sluiten. Voor een aantal soorten geldt ook dat deze met de ontwikkeling risico lopen om verwond of gedood te worden tijdens werkzaamheden. In geval van bomenkap en den aan gebouwen is daarom eventueel nader onderzoek noodzakelijk.

Zorgplicht
Er kunnen enkele meer algemene soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

Conclusie
Voor een aantal beschermde soorten is nader onderzoek noodzakelijk. In dit geval wordt met het bestemmingsplan voor de betrokken percelen de transformatie van recreatiewoning naar reguliere woning mogelijk gemaakt. Daarbij worden tevens extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. In het kader van

mogelijke perceelsontwikkelingen zal per perceel worden bekeken welke onderzoeken noodzakelijk zijn. Omdat niet op voorhand kan worden beoordeeld of en wanneer percelen ontwikkeld worden, wordt deze onderzoekslast uitgesteld tot er daadwerkelijk plannen hiervoor zijn. Daarmee is de bescherming van beschermde soorten voldoende vormgegeven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden/rustige buitengebieden en gemengde gebieden.

Toetsing

Het plangebied ligt ten zuiden, oosten en westen van recreatieterrein De Norgerduinen. Voor een dergelijke inrichting geldt milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter op basis van geluid tot bedrijfshindergevoelige functies. Reguliere woningen betreffen bedrijfshindergevoelige functies, daarom dient rekening te worden gehouden met het recreatieterrein in de omgeving. De richtafstand van een recreatieterrein als deze, is gelijkgesteld aan die van een kampeerterrein/vakantiecentrum.

Geluid bij een recreatieterrein concentreert zich voornamelijk rond de centrale voorzieningen op het terrein. Deze centrale voorzieningen liggen op circa 400 meter afstand tot de dichtstbijzijnde woningen uit dit plangebied. Op kortere afstand, en dus ook binnen de richtafstand van 50 meter, zijn uitsluitend verspreid liggende recreatiewoningen aanwezig. Als gevolg van deze feitelijke situatie is er geen geluidshinder te verwachten ter plaatse van de woningen in dit plangebied en is het ruimtelijke aanvaardbaar om van de richtafstand af te wijken.

Daarnaast is tussen het plangebied en het recreatieterrein reeds sprake van reguliere woningen. Deze woningen zijn daarom maatgevend voor het recreatiepark. Het gaat hierbij onder meer om de Langeloerweg 35 en de Postmaatseweg 6. Door de voorgenomen transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen is daarom geen sprake van een verdere belemmering van de bedrijfsvoering.

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein, in het noorden van de bestaande dorpskern van Norg. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan in lichte industrie, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen. Het gaat hierbij om bedrijven uit maximaal milieucategorie 2, met een maximale richtafstand van 30 meter. De woningen uit dit

bestemmingsplan liggen buiten deze richtafstand. Er is geen onderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

Toetsing
Op basis van de risicokaart blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid.

Wel is ten aanzien van een locatie van de NAM, ten zuiden van het plangebied, nog contact geweest met de betreffende instantie. De NAM heeft aangegeven dat het hier gaat om een observatielocatie met een put op ongeveer 3 meter diepte. Deze locatie heeft nooit gas geleverd en zal dit in de toekomst ook niet gaan doen. Daarom hoeft ook met deze locatie geen rekening te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

Tot slot wordt de Postmaatseweg sterk verbeterd, waardoor de bereikbaarheid voor hulpdiensten eveneens wordt verbeterd. De woningen zullen daarmee in de toekomstige situatie sneller en eenvoudiger te bereiken zijn door de hulpdiensten.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

Omdat binnen het plangebied geen hoofdleidingen en -kabels liggen en er geen relevante zones over het plangebied liggen, vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor dit plan. Er zal voor de uitvoering een Klic-melding worden gedaan.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Straalpad

Ten behoeve van signaalverbindingen tussen zend- en ontvangststations (van onder meer het Ministerie van Defensie) zijn zogenaamde straalpaden aangegeven. Over het plangebied loopt een straalpad met een maximaal toegestane bouwhoogte van 37 meter. Deze maximale bebouwingshoogte vormt, gelet op de toegestane hoogte van de bebouwing in het plan, geen belemmering voor de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen.

De aanvliegroutes van Groningen Airport (Eelde) werken eveneens niet belemmerend voor het bestemmingsplan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2-jaargemiddelde) en fijn stof (PM10-jaar- en daggemiddelde) van

belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM
In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide ($NO_{2)}$ en fijnstof (PM_{10}).

Toetsing
Op basis van de Grootschalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geldt ter plaatse van het plangebied een gemiddelde concentratie tussen 10 en 15 µg/m^3 voor stikstofdioxide, een gemiddelde concentratie van <18 µg/m^3 voor fijn stof (PM10) en een gemiddelde concentratie van <10 µg/m^3 voor fijn stof (PM 2,5). De normen voor stikstofdioxide en fijn stof liggen op respectievelijk 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015) voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10) en op 25 µg/m^3 voor fijn stof (PM2,5). Er is derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de streefwaarden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de luchtkwaliteit.

In de beoogde ontwikkeling van de woonwijk blijft het aantal woningen ruimschoots onder de 1.500. Het gaat in dit geval dan ook om de transformatie van bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Deze ontwikkeling valt daarmee dus ook ruimschoots onder de grenswaarde die wordt gesteld in het besluit NIBM. Het is daarom niet noodzakelijk een toetsing aan de grenswaarden uit te voeren.

Conclusie
Er is geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10). Daarnaast valt het realiseren van een woning binnen de NIBM-regeling. Daarom is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.12 Geluid

Toetsingskader
De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien er binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Wegverkeer en railverkeer
Langs alle (spoor)wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Toetsing
Binnen het plangebied worden uitsluitend woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn aangemerkt als geluidgevoelige functies. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat drie woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 2 dB vanwege de N373 en de Postmaatseweg.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient een hogere waarden procedure te worden gevoerd. Deze dient gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in procedure te gaan. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs de elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In hoofdstuk 1 is een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en de wijze van meten.

Begrippen
In dit artikel zijn naast een paar verplichte begrippen uit de SVBP 2012 de standaard begripsomschrijvingen van de gemeente Noordenveld opgenomen, aangevuld met begrippen, die specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen en waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen.

Wijze van meten
Om de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken te kunnen bepalen, is aangegeven hoe deze worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In hoofdstuk 2 van de regels zijn de bestemmingen opgenomen. Hiernavolgend wordt per bestemming een korte

uitleg gegeven.

Bos
Alle gronden in het bestemmingsplan zijn, overeenkomstig met de bestaande regeling voor deze gronden, bestemd als Bos. Binnen de bestemming zijn de woonpercelen aangeduid alszijnde woonpercelen, waarbinnen bebouwing en erfinrichting is toegestaan. Er is gekozen voor deze bestemming omdat het behoud van natuurwaarden in de omgeving voorop staat. De woonfunctie is uitsluitend binnen de daarvoor geldende aanduiding toegestaan. Maatvoering voor de bebouwing ten behoeve van wonen is overgenomen uit het geldende plan. Dit houdt in dat de bebouwing een maximale oppervlakte mag hebben van 200 m^2 inclusief bijbehorende bouwwerken. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid mag het hoofdgebouw niet groter zijn dan 150 m^2. De oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt niet aan een maximale maat gekoppeld, zolang de gezamenlijke oppervlakte maar niet groter wordt dan 200 m^2. Om te voorkomen dat naast deze bebouwing en ook nog een vergunningsvrij wordt gebouwd, is dit laatste uitgesloten door de bestemming Bos toe te passen en met gebruiksvlakken te werken. Alle bebouwing binnen dit gebruiksvlak behoort tot de 200 m^2 die maximaal is toegestaan. Bouwen buiten deze aanduidingen is zeer ongewenst in verband met de locatie specifieke kenmerken van het gebied. De woonkavels liggen in een robuuste boszone die deel uit maakt van Natuurnetwerk Nederland en die primair als zodanig in gebruik en qua inrichting behouden dient te blijven. Door alleen bebouwing binnen de aanduidingen toe te staan en te plaatsen blijft dit ook daadwerkelijk zo. Dit zorgt er namelijk voor dat de zones tussen de woonpercelen voldoende robuust blijven waardoor het boskarakter behouden blijft.

De gebruiksvlakken zijn 400 m^2 per woning, waarvan dus 200 m^2 mag worden bebouwd en maximaal 300 m^2 mag worden verhard. 100 m^2 is dus altijd onverhard. De gebruiksvlakken hebben een organische vorm die is afgestemd op de ligging van de bebouwing, de tuin en de wensen van de eigenaar. Door deze systematiek toe te passen, wordt geborgen dat er buiten de gebruiksvlakken een robuuste boszone blijft bestaan. Dit draagt bij aan de ecologische/landschappelijke meerwaarde.

Wat betreft erfafscheidingen worden hekwerken uitsluitend toegestaan binnen de gebruiksvlakken. Het is verder wenselijk dat de hekwerken onopvallend zijn en passeerbaar voor fauna.

Een deel van de gronden binnen deze bestemming zijn opgenomen om de uitvoering van de natuurcompensatie vorm te geven. Met de provincie is overeengekomen dat iedere woning die wordt getransformeerd zorgt voor een natuurcompensatie van 640 m^2. De natuurcompensatie vindt plaats ten zuiden van de Postmaatseweg in een weiland. Ter plaatse is in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan de aanduiding 'agrarisch' verwijderd, omdat deze gronden in de voorgenomen situatie niet meer als zodanig worden gebruikt.

Waarde - Archeologie
Overeenkomstig de geldende planologische regeling is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegepast. In feite wordt met dit plan slechts een functiewijziging van recreatieve woningen naar reguliere woningen mogelijk gemaakt. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd zal moeten worden bekeken of de grenswaarde van 200 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt overschreden. Indien dit het geval is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door toepassing van deze dubbelbestemming worden de archeologische waarden ter plaatse van het plangebied voldoende beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In hoofdstuk 3 zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergeschikte bouwdelen opgenomen.

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. In dit plan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit verbod geldt voor alle bestemmingen.

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn, maar moet zorgvuldig worden afgewogen en gemotiveerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.
Het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Bestaande erfafscheidingen die vallen onder vergunningsvrije mogelijkheden bij woningen worden gezien als bestaand en vallen daarmee onder het overgangsrecht.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het voortraject is binnen De Tip voor bewoners een vereniging opgericht om de transformatie te begeleiden. De vereniging wordt door twee personen vertegenwoordigd. De gemeente heeft de gesprekken om tot de transformatie te komen gevoerd met deze vertegenwoordigers. In deze gesprekken zijn onder meer afspraken gemaakt over de uit te voeren natuurcompensatie en de inrichtingskosten.

Naast deze gesprekken met de gemeente hebben deze vertegenwoordiger ook gesprekken gevoerd met bedrijven en particulieren rondom De Tip. Op deze wijze is een zorgvuldig proces van participatie gevoerd.

De vertegenwoordigers hebben tijdens het proces gezorgd voor een goede afstemming met alle bewoners.

Bestemmingsplanprocedure

Inspraak en overleg

Er vindt geen inspraak plaats. Wel is het bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Hierop zijn twee vooroverlegreacties ingediend, afkomstig van het waterschap en de provincie.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Wel zien zij graag het beleid van het waterschap zoals dat is neergelegd in de beleidsnotitie Water en Ruimte toegevoegd aan de toelichting. Hierop is de toelichting in paragraaf 4.3 aangepast.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft te kennen gegeven dat de onderbouwing van het plan ten aanzien van de NNN en het programma Vitale Vakantieparken Drenthe voldoende vormgegeven is. Ten aanzien van cultuurhistorie adviseert de provincie om een onderbouwing van de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart op te nemen. Ten aanzien van archeologie adviseert de provincie om een onderbouwing aan de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart op te nemen.

Als gevolg van deze reactie is de toelichting van dit bestemmingsplan aangepast in die zin, dat een onderbouwing aan beide documenten in paragraaf 4.4 en 4.5 zijn opgenomen.

Zienswijzen

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er zijn in deze periode 8 zienswijzen ingediend. In de zienwijzennota, opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan, zijn de ingediende zienswijzen beantwoord en is daarnaast aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor

het aanpassen van het bestemmingsplan.

Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens gewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
Het initiatief is een particulier initiatief, waarvoor de initiatiefnemers voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het financieel haalbaar is.

Grondexploitatie
In dit geval is er geen sprake van een bouwplan, omdat bestaande recreatiewoningen worden getransformeerd tot reguliere woningen. Daarmee is het niet noodzakelijk om en exploitatieplan op te stellen.

Daarnaast hebben de gemeente en de bewoners in een overeenkomst afspraken gemaakt over het verhaal van kosten en, voor zover nodig, extra afspraken ten aanzien van de fasering of het stellen van aanvullende regels. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPLAN
DE TIP VAN NORG

Concept

CONCEPT

Voor dit beeldkwaliteitsplan hebben wij ons laten inspireren door het Groot Apeldoorns Landschaps Kookboek (Buro Harro en Uitgeverij Blauwdruk, juli 2011) en aan het Klein Apeldoorns Dorpen Kookboek (gemeente Apeldoorn en uitgeverij Blauwdruk, september 2012). Met dank aan: bewoners van de Tip, eigen archief, JG Norg en Google Maps voor foto's en informatie. Kaarten: Ruimtelijke Plannen.nl, Historisch Archief, Historische Vereniging Norg, Jans Stevens, JG Norg, Pieter Veen, Vista landscape architecture and urban planning en eigen archief.

CONCEPT

INHOUD

1. Inleiding
2. Ruimtelijke bouwstenen
3. Gewenste beeldkwaliteit
4. Samenvatting handreikingen
5. Welstandskader

PLANGEBIED DE TIP



1. INLEIDING

1.1 WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

We willen allemaal graag wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke omgeving. Maar mooie landschappen, fijne gebouwen en sfeervolle openbare ruimte ontstaan niet van zelf. Dat vraagt om een samenleving die zelf de verantwoordelijkheid wil nemen voor de ruimtelijke kwaliteit van zijn eigen omgeving. De bewoners van de Tip willen dit ondersteunen door het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan als hulpmiddel voor het maken van plannen voor het plangebied De Tip.

1.2 WAT IS EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied De Tip in woord en beeld en beoogt de ruimtelijke kwaliteit van de Tip te versterken, zodat het er niet alleen mooier wordt maar ook de eigenheid van het gebied blijft bestaan. Het geeft informatie over de wijze waarop kavels in het bosgebied vorm krijgen en/of behouden en duidelijkheid over wat wel en niet wenselijk is. De meerwaarde van de transformatie van De Tip is voornamelijk gelegen in de goede ruimtelijke ordening en consistente planologie, waarmee een transitie die reeds in de jaren 90 van de vorige eeuw werd ingezet door de toenmalige gemeente Norg, wordt voltooid.

UNCERT

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is de helpende hand bij het maken van plannen. Daarin wordt niet voorgeschreven wat concreet gedaan moet worden. Het geeft wél handreikingen om te helpen bij de planontwikkeling zodat die aansluit op de gebiedskarakteristiek.
Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de verschillende ruimtelijke bouwstenen van het dorp Norg/de Tip.
De Handreikingen in hoofdstuk 3 geven inspiratie, aanbevelingen en ideeën om voor iedereen die aan de slag gaat in De Tip tot mooie en haalbare plannen te komen.
In hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan vinddt u een handreiking voor bewoners om de gewenste beeldkwaliteit in stand te houden danwel te bereiken.
Tenslotte bevat hoofdstuk 5 een formeel welstandskader. Dit zijn de regels die de Woningwet vraagt om derden-belanghebbenden voldoende zekerheid te bieden dat het gebied niet verrommelt. Omdat de gemeente Noordenveld een groot vertrouwen heeft in de eigen verantwoordelijkheid van de samenleving is het aantal regels beperkt. Het welstandskader in hoofdstuk 4 zijn de regels op grond van de Woningwet waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst.

1.4 RELATIE BEELDKWALITEITSPLAN MET BESTEMMINGSPLAN

In het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan voor de Tip wordt een juridische regeling opgenomen over de wijze waarop gronden mogen worden gebruikt en in welke mate ze mogen worden bebouwd. Daarnaast wordt dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het officiële welstandskader (dit zijn de regels op grond van de Woningwet waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst) worden in het beeldkwaliteitsplan handreikingen gegeven over de wijze waarop de gebiedseigen kwaliteiten versterkt kunnen worden. Deze handreikingen worden niet alleen voor bebouwing gegeven maar ze hebben ook betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en aspecten als bijvoorbeeld erfscheidingen en groenstructuren.

1.5 DEFINITIE VAN HET GEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de Postmaatseweg 2 tot en met 18 (even zijde) en 1 tot en met 17 (oneven zijde), en de percelen Langeloërweg van nr. 32 tot en met nr. 58 (even zijde). In de volksmond en wordt dit gebied de “Tip Postmaatseweg / Langeloërweg” of kortweg “De Tip” genoemd. Op de volgende pagina wordt het plangebied op een luchtfoto en op een kaart weergegeven.



GOOGLE MAPS

CONCEPT

2. RUIMTELIJKE BOUWSTENEN

In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de Tip is ontstaan en waaruit het gebied bestaat. Wat karakteriseert het gebied?

2.1 GESCHIEDENIS

Al in de middeleeuwen was Norg het centrale kerkdorp van de regio. Hier deden inwoners van omringende buurschappen hun inkopen op de markt, bij lokale ambachtslieden en neringdoenden. Hier huisde ook de schulte (politiecommissaris) en zegevierde het recht naar de normen van die tijd tijdens de 'goorspraken' die er regulier plaatsvonden. Ten zuiden van het dorp lag de zeer uitgestrekte Norger Esch, waarvan het oudste deel – tussen Norg en Norgerholt – nu waarschijnlijk al meer dan duizend jaar oud is. Op het moment van ruilverkaveling in de jaren zestig lagen hier meer dan zeshonderd kleine akkers.

GRAZENDE KUDDES

Middeleeuwse herders verzamelden de kuddes runderen en schapen op de brinken. Onder het uitbundige gezang van veldleeuweriken leidden zij hun dieren over een netwerk van veedriften naar de rijke bosweiden, groenlanden en heidegebieden ten noorden, oosten en westen van Norg om daar te grazen. Twee grote houtwallen aan weerszijden van deze veedriften zorgden dat de kuddes niet de erven langs de weg of de es opliepen. Overblijfselen hiervan zijn tegenwoordig nog te zien langs enkele uitvalswegen van Norg. In de lente en herfst vonden er op de brinken jaarmarkten plaats, met name voor de handel in vee met omliggende streken.

HET ONTSTAAN VAN DE DUINEN

Na de Middeleeuwen gingen de boeren uit Norg steeds meer produceren voor de markt in de stad Groningen. Uitbreiding van productie bracht sterke vergroting van de schaapskuddes, toenemend plaggen van de heide en groeiend handelsverkeer met zich mee. In de negentiende eeuw verschenen aan weerszijden van het dorp twee molens. Dit alles was van grote invloed op het landschap. Het groene en afwisselende landschap van de woeste gronden en heidevelden werd aangetast, waardoor de onderliggende bodem ging verstuiven. Hierdoor ontstonden de stuifduingebieden de Molenduinen, de Langeloërduinen en de Oosterduinen.

HET DENNENBOS

Om de stuifduinen in de Langeloërduinen werd in de 19e eeuw een wal gelegd om te voorkomen dat noordwesterwinden het zand richting het dorp Norg bliezen en het stuifzandgebied te ver zou uitbreiden. Om de zandverstuiving verder tegen te gaan werden er rond Norg in de loop van die eeuw stukken dennenbos aangeplant. Op de kaart uit 1830 is duidelijk te zien hoe klein het bosgebied dan nog is.



STAFKAART 1830 EN 1823: HET BOS TEN NOORDEN VAN NORG WAS NOG ZEER BEPERK

CONCEPT

De dennen hadden het gewenste effect. Maar ondanks de begroeiing met dit inmiddels volwassen uitheemse bos is aan het hobbelige reliëf nog altijd heel goed te zien dat dit vroeger een woestijn met talrijke zandduinen was. Zo werden pas in 1917 door Hendrik Freerk Tillema de eerste bomen gezaaid in de Molenduinen en ontstond het Tillemabos.

2.2 TOERISTISCH LANDSCHAP

Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw ontwikkelde Norg zich tot een recreatieve trekpleister. Dat kwam door de hoge belevingswaardering van het landschap en de natuur. Destijds zocht de passieve recreant hier naar ontspanning, rust, ruimte, schone lucht, het ongerepte en het woeste. Deze populariteit resulteerde in een groot aantal recreatieve voorzieningen in en om het dorp, zoals pensions, hotels, zomerhuisjes. De Langeloërduinen hebben een lange geschiedenis als speelbos. Van motorcrosses tot militairy, van mountainbike tot canicross, in heden en verleden wordt het bos intensief gebruikt.



Een fraai parcours is door de Lelie-ruiters te Norg in de Langeloër Duinen uitgezet en Zaterdag met een cross country officiëel in gebruik genomen.

Opening van de springtuin te Norg

Eerste cross country werd een dubbel succes voor de Groninger Politie-ruiters

Weinig fraais bij Leeuwarden-Sneek

Deze ontmoeting tussen de beide Friese volksclubs werd door een talrijk publiek bijgewoond. De kijkers kregen

2.3 ARCHITECTUUR

In de Tip herinnert de architectuur aan deze recreatief gouden tijden. Zoals huizen in het 'Vacantieoord' Den en Duin, opgericht door Roelof Polling, en waar, net als De Fles aan Langeloërweg 56, Sonnevanck op nummer 50 en op Langeloërweg 44 voorbeelden van de Amsterdamse School worden aangetroffen, zoals huis De Witte Hoek.



Ook andere bebouwing in het gebied is een duidelijk historisch voorbeeld van recreatiewoningen. Er waren gemeubileerde landhuizen bij, van alle gemakken voorzien, zoals electrisch koken en een dienstbode.

Uitspanning de Norgerberg, uitkijktoren De Belverdère, Dierenpark en Kinderboerderij de Vluchtheuvel, het natuurbad uit 1936: Norg was een levendige plaats waar uitbundig werd gerecreëerd naar de toenmalige maatstaven. Zelfs hotel Karsten had een thee- en speeltuin. Maar in de jaren 90 van de vorige eeuw veranderden de maatstaven voor recreatie. Het parkje Bos en Duin raakte in moeilijkheden en werd in 2014 overgenomen door camping de Norgerberg, die door forse investeringen een kwaliteitsslag maakte voor de camping en het huisjespark. De recreatiewoningen Dennen I en II werden samengevoegd als beheerdershuis. De meeste recreatiewoningen aan de Langeloërweg werden in de jaren 50 en 80 reeds herbestemd tot permanente bewoning. De woningen aan de westzijde van de Postmaatseweg volgden in de jaren 90 en 10.



VRIJWEL ALLE WONINGEN AAN DE POSTMAATSEWEG EN DE LANGELOËRWEG WAREN RECREATIEWONINGEN, BLIJKENS DIT KAARTJE UIT DE JAREN 30.


Langelo
School
Schelingveen
Oosterveenschestille
Grootveen
Langelo-
Duinen
Oosterveen
Oosterveen-
Duinen
Oosterveenschedijk
Eem
Oldehof
Molendijk
Molenveen
Molendijk
Eemsmastraatweg
Zwembad
Zuiver-Fabriek
Schimmer
Gemeentehuis
Noorderveen
Noorderveen
Noorderveen

bouwrijp maken van nieuwbouwplan Oosterveld, aan de oostkant van het dorp. Na jaren van discussies en onderzoeken (het plan loopt al vanaf 1968) mag er nu (2019) gebouwd worden. In eerste instantie zal er een aantal vrijstaande woningen worden gebouwd, later gevolgd door gefaseerde nieuwbouw.

2.6 GROENSTRUCTUREN

Norg beschikt over doorgaande groenstructuren, doorsneden door de Langeloërweg en de Donderseweg. Langs deze doorgaande wegen is een begeleidende groenstructuur zoals boomsingels en houtwallen aanwezig. De Langeloërweg heeft begeleidende beplanting in de vorm van een berm met eiken tussen de hoofdrijbaan en het fietspad. Langs de Postmaatseweg liggen door (hout-)wallen en bossages. Deze vormen de natuurlijke afscheiding tussen de percelen en de weg.

Ook worden de diverse kavels aan beide wegen vaak gescheiden door houtsingels, vaak haaks op de weg. De lange houtwal die loopt van de voormalige portierswoning van Boscamping Langeloerduinen tot en met de villa Langeloërweg 44 vormt de eeuwenoude achterbegrenzing van de bebouwing van de Tip naar de Langeloërduinen.

2.7 WEGENSTRUCTUREN

In het dorp komen vijf doorgaande wegen uit andere dingspelen samen: vanuit Eelde (Donderen), vanuit Vries (Peest), vanuit Assen (Westervelde), vanuit Een en vanuit Roden (Langelo).
De Tip van Norg ligt historisch gezien aan twee doorgaande wegen; de weg van Roden/Langelo naar Norg (Langeloërweg) en de weg van Norg naar Een (Postmaatseweg). Net als alle andere wegen in Norg waren dit zandpaden. In … werd de Langeloërweg als provinciale weg verhard en uitgebreid met een fietspad. De voormalige berm met eiken werd een groenstrook die de rijbaan van het fietspad scheidde. De gronden van het fietspad werden opgekocht van de grondeigenaren. Dat dat op sommige plekken niet gelukt is, verklaart de slingering die het fietspad maakt ter hoogte van Langeloërweg 32 en 44.



LANGELOËRWEG MET LINKS HET FIETSPAD

CONCEPT

2.8 EEN GEBIED MET DRIE SFEREN

De verschillende wegen en hun karakteristieken brengen drie sferen met zich mee. De doorgaande weg Langeloërweg is een 60- en 50-kilometerzone, het verharde gedeelte van de Postmaatseweg (die tevens de toegang vormt tot de ijsbaan) is een laan met villa-bebouwing en het onverharde gedeelte van de Postmaatseweg heeft meer de uitstraling van een bospad.

2.9 DE HUIDIGE BEELDKWALITEIT: MIX VAN BESTEMMINGEN

De Tip wordt in 2019 gekenmerkt door een mix van permanente bewoning, recreatiewoningen die permanent bewoond worden. Aan het gebied grenzen een recreatiepark en een camping. Daarnaast vormt het gebied de overgang naar het bosgebied Molenduinen (westzijde) en Langeloërduinen (oostzijde). Aan de zuidzijde ligt een meetstation van de NAM/Shell en sluit het aan op de kernbebouwing van het dorp Norg. Aan de noordzijde vormt het de overgang naar het buitengebied.



LANGELOËRWEG (N331)



POSTMAATSEWEG (VERHARD)



POSTMAATSEWEG (ZANDWEG)

CONCEPT

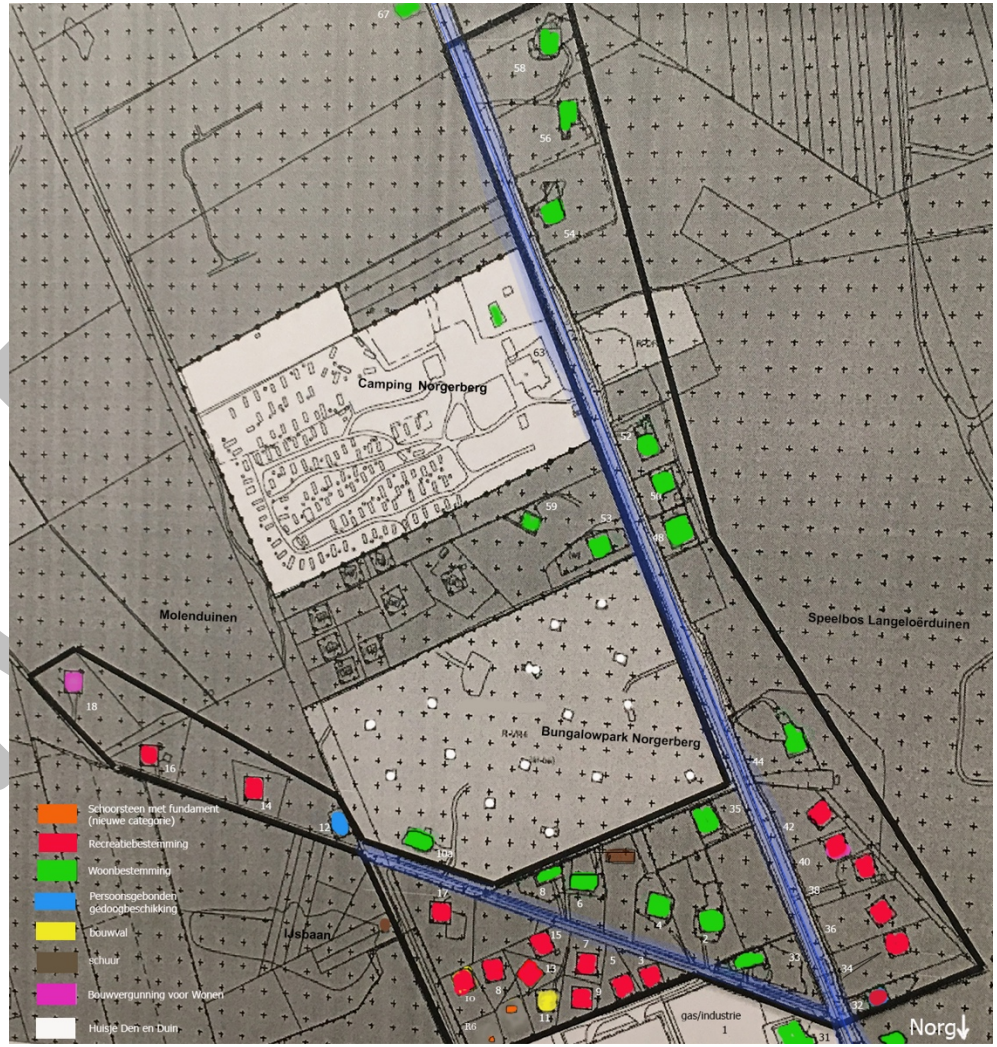
2.9 DE HUIDIGE BEELDKWALITEIT: MIX VAN BESTEMMINGEN

De Tip wordt in 2019 gekenmerkt door een mix van permanente bewoning, recreatiewoningen die permanent bewoond worden. Aan het gebied grenzen een recreatiepark en een camping. Daarnaast vormt het gebied de overgang naar het bosgebied Molenduinen (westzijde) en Langeloërduinen (oostzijde). Aan de zuidzijde ligt een meetstation van de NAM/Shell en sluit het aan op de kernbebouwing van het dorp Norg. Aan de noordzijde vormt het de overgang naar het buitengebied.

Als we inzoomen op de twee deelgebieden, laat de huidige stedenbouwkundige situatie van het plangebied de Tip zich als volgt omschrijven. Het gebied ten noorden van de Postmaatseweg (even nummering) betreft een gebied met een aantal vrijstaande woningen (aan het begin van de Postmaatseweg) en een aantal voormalige recreatiekavels.

Op een van deze voormalige recreatieve kavels die grenzen aan de woonkavels is een royale vrijstaande woning gebouwd en dit deel van de Postmaatseweg heeft de uitstraling van een gebied waar permanent wordt gewoond.

Het gebied ten zuiden van de Postmaatseweg (oneven zijde) is een driehoek gelegen tussen de Molenveenweg, de Postmaatseweg, het bedrijventerrein Ordel (waar zo'n 10 ondernemers zijn gevestigd in een pand met een eigen woning) en de NAM/Shell-meetlocatie, en is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien een "eiland" met een aantal recreatiewoningen. Qua grootte en materiaalgebruik is hier voor percelen 5 en 17, alsmede Molenveenweg 6 sprake van recreatiewoningen. Percelen nummer 3, 7, 13 en 15 hebben door hun stenen bouw de uitstraling van permanente woningen. Zichtbaar is dat hier permanent wordt gewoond.



CONCEPT

In dit deelgebied zijn enkele percelen met onduidelijke bebouwing. Op het perceel Postmaatseweg 11 staan de resten van een woning. Op Molenveenweg 10 staat een dichtgetimmerd huis. Op Molenveenweg 6 en 4 staan schoorstenen met een fundament.

Voor wat betreft het deel van het deelgebied langs de Langeloërweg (gelegen ten oosten van de weg, met even nummering) heeft het merendeel van de woningen die direct aan deze weg zijn gelegen een gewone woonbestemming. Zes recreatiewoningen in deze strook (nummers 32 t/m 42) vormen een uitzondering. Deze woningen liggen deels binnen de bebouwde kom van Norg. De woningen die verder van het dorp liggen, hebben een woonbestemming.

2.10 AARD VAN DE KAVELS

Alle woningen in het gebied zijn solitair gelegen en met uitzondering van de woningen aan de Molenveenweg en Postmaatseweg 14 t/m 18 liggen zij aan de verharde weg, met een afstand tot maximaal 100 meter. De percelen beschikken over een eigen oprit, met uizondering van Langeloerweg 38 en 36, die recht van overpad verleend krijgen van nummer 40.

De kavels zijn lommerrijk, met een bosachtige uitstraling. Aan de weg-zijde wordt de begrenzing in sommige gevallen middels een houtwal bekrachtigd. De bebouwing ligt vrijwel zonder uitzondering op het midden van de kavels.

2.11 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE

De infrastructuur van de Postmaatseweg behoort aan de Boermarke. Voor het overige heeft de gemeente het beheer van de openbare ruimte van het gebied. Wegen, paden, grond, parkeerplaatsen, bodem, planten en overige begroeiing, leidingen en aansluitingen voor water, elektra, gas, riool, telefoon en glasvezel, openbare verlichting, rioolputten en –pompen, gasleidingen, wekelijks gescheiden afvalinzameling, beschoeiingen, brandveiligheid en gladheidsbestrijding. Het gebied voldoet aan de gemeentelijke normen en richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte.



AFVALCONTAINERS AAN DE POSTMAATSEWEG

CONCEPT

2.12 RECREATIE EN VRIJETIJDSECONOMIE

Omdat De Tip bestaat uit openbare weg en bebouwing, is er in De Tip zelf geen ruimte voor recreatie en vrijetijdseconomie. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de omliggende campings, het aangrenzende bungalowpark, het aangrenzende sport- en speelbos Langeloërduinen, het nabijgelegen zwembad, de natuurijsbaan en de wandelpaden in de Molenduinen.



De Postmaatseweg is de weg naar de Molenduinen en wordt veel bewandeld. De Molenduinen is aantrekkelijk voor de dagrecreant maar wordt vooral bezocht door bewoners van Norg en bezoekers/recreanten van de Norgerberg. Beide wegen zijn voorzien van fietspaden die veel worden gebruikt door recreanten, en in het geval van de Langeloërweg ook voor doorgaand fietsverkeer.

In de Langeloërduinen is een natuurbeleefpad. De militairy (samengestelde wedstrijd voor paarden) wordt er nog steeds jaarlijks gehouden. Ook zijn er jaarlijks diverse fiets-, mountainbike en wielren-gerelateerde evenementen. Er gaan stemmen op om de Bèlvédère te herbouwen.

CONCEPT

3. GEWENSTE BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk komen concrete maatregelen en voorstellen aan bod om de plaatselijke kernkwaliteiten te versterken en de beeldkwaliteit te verbeteren.

De Tip van Norg krijgt een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitsimpuls door de recreatiewoningen, die nog niet een gewone woonbestemming hebben een gewone woonbestemming te geven. De bestaande lappendeken aan bestemmingen wordt vervangen door een enkele bestemming voor het gehele gebied. De noodzakelijke integratieslag met de naastgelegen (permanent bewoonde) kern levert daarmee een duurzame ruimtelijke kwaliteitsslag op. De woningen die niet de bij of krachtens de Woningwet aan de bestaande woning gestelde eisen voldoen (bouwbesluit 2012), worden hieraan aangepast. De kwaliteitsverbetering kan gestimuleerd worden middels hypotheek- en financieringsmogelijkheid o.b.v. functiewijziging en te verwachten meerwaarde. Bewoners weten waar ze aan toe zijn en kunnen investeren in hun woonomgeving. Verkrotting wordt daarmee tegengegaan.

De bouw van levensloopbestendige woningen wordt gestimuleerd. Bewoners die aanpassingen aan hun woning moeten verwezenlijken om daar gezien hun leeftijd te blijven wonen kunnen dat bij een bestemmingswijziging doen.

De openbare ruimte van de Tip heeft een Drentse landelijke identiteit. Deze wordt zo veel mogelijk behouden. In het gebied wordt terughoudend omgegaan met (extra) straatverlichting.

In overleg met de Boermarke wordt gestreefd naar verbetering van het onderhoud van het onverharde deel van de Postmaatseweg.

STREEFBEELD

- Boskarakter behouden
- Bebouwing overgang in bosrand
- aaneengesloten Tip zonder hekken
- kavelgrenzen d.m.v. houtwallen

* behouden van het landelijke en informele karakter van de openbare ruimte

- behouden en onderhouden van het onverharde wegdeel
- behouden van de duisternis van het buitengebied

3.1 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR

De uitgangspunten van de boswoonsfeer De Tip vormen ook de input voor het beeldkwaliteitsplan. De kavels van beide deelgebieden liggen in een bosrijke omgeving aan de rand van en deels in het dorp Norg. De randen van beide deelgebieden hebben een nauwe relatie met het bosgebied en vormen ook de overgang hier naartoe. De Tip geeft door die voelbare relatie met het bos een argeloos en niet-ontworpen gevoel met voldoende ruimte en lucht. De bebouwing in de Tip wordt van oudsher gekarakteriseerd door drie kenmerken: de recreatie-oorsprong, landelijke uitstraling en eigenwijze, vooruitstrevende architectuur.

CONCEPT

De woningen staan vrij in het groen, met beperking van verharding en hekwerken en waarborgen een bosachtige inrichting. Voor de bewoning zijn de steekwoorden: ruimte, privacy en een informeel uitzicht. Zo is variatie in de bosbuurt heel erg belangrijk, waarbij niet alle woningen op dezelfde rooilijn staan.

In de twee deelgebieden kunnen door de drie verschillende sferen verschillende eisen aan de beeldkwaliteit worden toegekend. De Postmaatseweg biedt kavels van beperkte(re) omvang, waarbij de bebouwing vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Een gevarieerd beeld van woningen in combinatie met niet al te expressieve architectuur sluit op de omgevingskenmerken van het bos aan. Veel huizen zijn rietgekapt en doen landelijk aan.

Ook aan de Langeloërweg zien we traditionele 30-er jaren recreatie-architectuur: gekenmerkt door rode baksteen, glas-in-lood-ruiten en rietgedekte kappen. De Langeloërweg heeft grotere kavels en de bebouwing is minder goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Daarom biedt dit deelgebied van oudsher meer ruimte en vrijheid voor bouwoppervlak en diversiteit in architectuur en kleur.

Aan beide wegen staan tevens grote woningen uit de jaren 30 met typerende scherpe daklijnen, opgetrokken uit rode baksteen en met een dakbedekking van dakpannen.
De eenheid binnen deze diversiteit van bebouwing zou een kwaliteitsslag betekenen voor het gebied. Dat kan bereikt worden door bij nieuwe bebouwing de bestaande bebouwing in het gebied als uitgangspunt te nemen. Door deze uitgangspunten een eigentijdse, architectonische toets mee te geven, wordt ook recht gedaan aan de speelsheid van de architectonisch interessante bebouwing in het gebied.





WONINGEN AAN DE POSTMAATSEWEG

CONCEPT







LANGELOËRWEG 44 EN POSTMAATSEWEG 10



WONINGEN AAN DE LANGELOËRWEG





VEEL KAVELS WORDEN BEGRENSD DOOR (HOUT-)WALLEN

3.2 DUURZAAMHEID

De gemeente Noordenveld wil in 2014 klimaatneutraal zijn. Duurzame bouw draagt daaraan bij.

Daarom wordt bij de aan te passen woningen gestreefd naar energiezuinige oplossingen, door onder andere het gebruik van een warmtepompinstallatie of andere gas-vervangende techniek, extra isolatie,
en een ingebouwd accusysteem voor energieopslag. Het gebruik van duurzame materialen met oog voor hergebruik heeft de voorkeur. Zonnepanelen zijn vanwege het boskarakter en de bijkomende schaduw helaas niet effectief in het gebied. Dit kan ondervangen worden door deelname aan een postcoderoos.

3.3 ERFBEPLANTING EN AFSCHEIDINGEN

Van oudsher bestaat de erfafscheiding in het bos niet uit hoge schuttingen om het private af te schermen van de omgeving. Waar mogelijk bleven erfafscheidingen beperkt tot een kleinschalige markering van het ‘mijn en dijn’ door middel van lage (hout-)wallen. Het is daarom belangrijk hierin te voorzien op een manier die toch goed aansluit bij de karaktertrekken van de Tip. Daarnaast liggen de kavels in de bosrand. Gazonnetjes, stoepen en grootschaligbetegeling zijn hier niet passend.

CONCEPT

3.4 WEGEN EN OPENBARE RUIMTE

Het boskarakter wordt niet alleen gedragen door de kavels en de gebouwen maar ook door de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte in de Tip wordt gekenmerkt door twee openbare wegen, waarvan een de drukke Langeloërweg. Hoewel de weg van asfalt is, zorgen de bermen voor een relatie met het bos. Trottoirs, afgebakende parkeervakken en andere stadse oplossingen ontbreken en de parkeerplekken d ie er zijn bestaan uit zandvlaktes. De bewoners parkeren op privéterrein en hebben daar ook voldoende ruimte voor. De Postmaatseweg is vanaf de Langeloërweg geasfalteerd. Het asfalt gaat over in straatstenen ter hoogte van de ingang naar het gasmeetstation. Vanaf de Molenveenweg is de weg onverhard.



Aan de Postmaatseweg is geen straatverlichting. Aan de Langeloërweg begint de straatverlichting pas bij het bebouwde-kom-bord.

CONCEPT

4. HANDREIKINGEN

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan voor de gewenste beeldkwaliteit van het gebied.

4.1 ALGEMEEN BEELD

* Houd De Tip geïntegreerd in de bosrand
* Koester en handhaaf het bos
* Behoud doorzichten naar het bos
* Koester het kleinschalige, besloten karakter van de Tip
* Respecteer de drie verschillende sferen
* Gebruik en benadruk het reliëf van de duinen en houdt het zichtbaar
* Koester het lommerrijke, losse en groene beeld (dus geen trottoirs en uitgebreide bestrating en behekking)
* Zorg ervoor dat de verschillen tussen de drie sfeergebieden waaruit de Tip bestaat zichtbaar blijven
* Houd het bos toegankelijk door informele in de loop der tijd ontstane padenstructuren
* Zet geen hekwerk aan de rand van de kavel aan de weg
* Integreer noodzakelijke hekwerken of afrasteringen in de bosrand of groenstructuren
* Kies hekwerken en rasters passend bij het boskarakter en zorg dat ze zo laag mogelijk zijn en zo veel mogelijk van een natuurlijk materiaal
* Behoud de onverharde weg
* Gebruik gebiedseigen beplanting



LOMMERRIJK EN GEÏNTEGREERD IN DE BOSRAND

CONCEPT

4.2 BEBOUWING EN ARCHITECTUUR





BIJGEBOUWEN HEBBEN EEN (BEELD-)RELATIE MET HET HOOFDGEBOUW

* Zorg er voor dat de bebouwing een groene achtergrond van beplanting heeft
* Zorg voor voldoende open ruimte op de voorgrond
* Sluit aan bij maat en schaal van de bestaande permanente bebouwing in de Tip
* Gebruik de bestaande bebouwing in het gebied als uitgangspunt en inspiratie (dit versterkt eenheid)
* Probeer nieuwe woonvormen gebaseerd op traditionele types te ontwikkelen (geeft eenheid maar ook speelsheid, eigentijdsheid, passend in het huidige landschap)
* Eigentijdse vertalingen van oude voorbeelden leveren nieuwe kwaliteiten voor het gebied
* Behoud de hiërarchie op het erf en de kavel
* Zet bijgebouwen los van het hoofdgebouw
* Gebruik waar mogelijk vergelijkbare kappen op hoofd- en bijgebouwen

CONCEPT

4.3 ERFBEPLANTING EN AFSCHEIDINGEN

• Respecteer het bos en gebruik bijvoorbeeld bestaande waardevolle bomen als onderdeel van de erfinrichting, of behoud - wanneer het erf of de tuin een kleine ‘enclave’ in het bos vormt - de randen van de kavel ‘bossig’, grillig en natuurlijk.
• Maak geen gazonnetjes, stoepen en strakke goten
* Wees zuinig op bestaand opgaand groen en gebruik dat als kapstok voor inpassing van nieuwe bebouwing
* Maak een groene erfafscheiding met gebiedseigen beplanting
* Werk met het landschap
* Gebruik gebiedseigen beplanting
* Beplant kavelgrenzen in de met houtwallen en houd ze toegankelijk voor wild
* Zorg ervoor dat de randen van de terreinen groen blijven en van voldoende volume



4.4 WEGEN EN OPENBARE RUIMTE

* Zorg er voor dat noodzakelijke voorzieningen als parkeren en opslag op eigen terrein ingepast worden
* Wees terughoudend met verlichting, op erf en aan de openbare weg
* Behoud het onverharde wegdeel Postmaatseweg
* Houd de openbare ruimte in de Tip informeel, dus geen extra bestrating, trottoirs, verlichting, zebrapaden etc.

CONCEPT

5. WELSTANDSKADER

In de voorgaande hoofdstukken heeft u kunnen lezen wat de kwaliteiten van de Tip zijn en hoe die kwaliteiten het beste tot zijn recht kunnen komen.

In de woningwet staat dat elke gemeente ook verplicht is om ruimtelijke eisen aan te geven waaraan bouwwerken tenminste moeten voldoen. De minimale kwaliteit die de leefomgeving nodig wordt vastgelegd in eisen. Die eisen zijn te vinden in de welstandsnota
en ze worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). De welstandsnota geeft de burger dus duidelijkheid op basis waarvan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit haar afwegingen maakt.

In het beeldkwaliteitsplan, wordt naast het inspiratiekader, beschreven in de handreikingen van hoofdstuk 4, de welstandsnota, die voor de hele gemeente geldt, toegespitst op dit specifieke gebied. Dit hoofdstuk uit het beeldkwaliteitsplan geeft het formele welstandskader voor de Tip, het kader waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst. Dit hoofdstuk vervangt dus voor de Tip de welstandsnota. Omdat de gemeente Noordenveld een groot vertrouwen heeft in de verantwoordelijkheid de samenleving voor de kwaliteit van de leefomgeving blijft het aantal formele regels beperkt.

CONCEPT

BEHEERCRITERIA

Situering (bestemmingsplan is maatgevend)

Verkavelingtype:	Vrijstaand
Positie onderling:	Gevarieerd
Afstand onderling:	Grote onderlinge afstand
Plaatsing op de kavel:	Gevarieerd
Bouwrichting:	Gevarieerd
Herhaling/ritmiek:	Door sterke individualiteit en gebrek aan ordening geen herhaling en ritmiek

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

MASSA EN VORM (BESTEMMINGSPLAN IS MAATGEVEND)

Opbouw hoofdmassa:	Overwegend één of twee lagen met kelder en kap
Profiel ruimte:	Gevarieerd
Samenstelling en massa:	Gevarieerd
Kapvorm en -richting:	Gevarieerd
Relatieve omvang:	Gevarieerd
Vormbehandeling:	Gevarieerd

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

GEVELKARAKETRISTIEK

Bouwstijl:	Gevarieerd, afhankelijk van bouwperiode
Geveltypering:	Gevarieerd
Gerichtheid en oriëntatie:	Eén- of meerzijdig
Geleding:	Gevarieerd, zowel verticaal, neutraal als horizontaal
Indeling:	Gevarieerd
Plasticiteit:	Gevarieerd

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

Gaaf-/oorspronkelijkheid:	In hoge mate gaaf /oorspronkelijk
Materiaalgebruik:	Gevarieerd. Baksteen, stuc, houtbouw, houten geveldelen en houten kozijnen
Kleurtoon en toepassing:	Gevarieerd, van roodbruin metselwerk, soms in een lichte kleur gepleisterd tot stuc- of schilderwerk
	Houtbouw varieert van groen/rood/geel geschilderd tot onbewerkt
	Daken bedekt met rode of (gesmoorde) grijze dakpannen of riet
Decoraties en ornamenten:	Vrijwel afwezig

Welstandsniveau normaal: Benaderen van bestaande kenmerken. Veranderen is mogelijk met respect voor kwaliteit van de omgeving en de architectuur

CONCEPT

CONCEPT



Dit beeldkwaliteitsplan werd in juni 2019 gedeeld met alle bewoners/eigenaren van het Plangebied De Tip en kan op hun draagvlak rekenen.

Norg, juli 2019

Bijlage 2 Transformatieplan De Tip

Transformatieplan De Tip

Inleiding

In de visie Expeditie Norgerduinen is voor De Tip de mogelijkheid beschreven voor een transformatie naar wonen. Voorwaarde voor een dergelijke transformatie is dat er meerwaarde ontstaat. Ook het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om gebieden met vakantiewoningen te transformeren naar wonen. Hiervoor geldt het “nee, tenzij” principe. Een transformatie naar wonen kan mits er meerwaarde ontstaat.

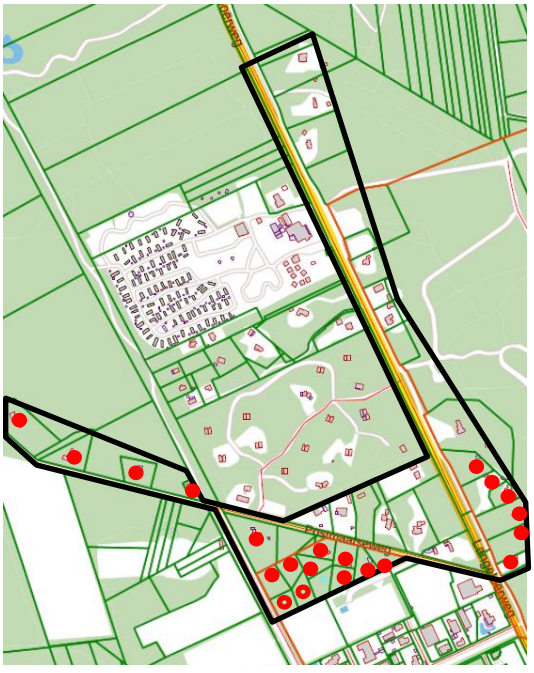
Dus zowel op basis van het gemeentelijk als het provinciaal beleid is het bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Dit transformatieplan beschrijft op welke wijze deze meerwaarde/kwaliteitsverbetering plaatsvindt en hoe dit wordt geborgd. De passages in dit transformatieplan die zijn omkaderd zijn de delen waarin concreet beschreven staat hoe zaken worden geborgd. Het transformatieplan is te zien als het afsprakenkader dat aan deze transformatie ten grondslag ligt. Het transformatieplan biedt vervolgens de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Het transformatieplan wordt ter instemming aan de gemeenteraad en aan de provincie aangeboden. Als beide groen licht hebben gegeven kunnen het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Plangebied

Dit transformatieplan heeft betrekking op het gebied De Tip. De Tip is een clustering van ruimtelijk aaneengesloten solitaire (recreatie)woningen ten noorden van Norg, met uitzondering van de Norgerberg. De Norgerberg is als vitaal/excellent recreatiebedrijf uitgesloten van het transformatieplan.

In onderstaande figuur is het gehele plangebied weergegeven. In het gebied liggen woningen die al een permanente woonbestemming hebben en recreatiewoningen. De transformatie heeft betrekking op de recreatiewoningen in het gebied. De afspraken in dit transformatieplan hebben dan ook betrekking op die woningen. De percelen die nu nog een recreatieve bestemming hebben zijn op onderstaande figuur aangegeven met een rode stip. Ook zijn er nog 2 percelen waar op basis van het bestemmingsplan een recreatiewoning is toegestaan, maar waar op dit moment geen recreatiewoning staat. Deze percelen zijn aangegeven met een rood rondje.



De Tip ligt ten noorden van het dorp Norg, net buiten de bebouwde kom. Ten zuiden wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein de Ordel. Ten noorden en westen van De Tip ligt het recreatiepark de Norgerberg. Verder liggen rondom De Tip bos- en natuurgebieden. De Tip zelf maakt ook deel uit van deze bossen. Het gaat om de bossen ten noorden van Norg, de Norgerduinen. Deze bossen maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De Tip wordt ontsloten door de Langeloërweg en de Postmaatseweg.

Toekomstperspectief
Het merendeel van de recreatiewoningen in De Tip wordt al permanent bewoond. Hierdoor heeft het gebied voor recreatie zijn functie geheel verloren. Aangezien terugkeer naar recreatief gebruik niet voor de hand ligt is transformatie van het gebied gewenst. Omdat het merendeel van de woningen al permanent wordt bewoond is het onder voorwaarden legaliseren van het wonen een logische stap. Door ook deze woningen een permanente woonbestemming te geven ontstaat er een concentratie woningen in het buitengebied, die ontsloten worden door de Postmaatseweg en Langeloërweg. Het in stand houden van een diversiteit in bestemmingen (wonen en recreatie) doet geen recht aan de bestaande situatie, is in alle redelijkheid niet realistisch voor de toekomst en heeft ook geen noodzaak vanuit ruimtelijk relevante overwegingen. Met dit transformatieplan wordt tevens een gevoel van rechtsongelijkheid in het gebied weggenomen.

Woonbeleid
Zoals gezegd gaat het om de legalisatie van woningen die nu al permanent bewoond worden. Feitelijk hebben deze woningen dus al een functie voor de woningvoorraad. Er is dan ook geen sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad. Deze woningen staan daarom los van de woningbehoefteanalyses zoals KAW die voor Norg heeft uitgevoerd. De transformatie staat daarmee los van de verstedelijkingsstrategie.

Proces
Binnen De Tip is door bewoners een vereniging opgericht om de transformatie te begeleiden. De vereniging wordt door 2 personen vertegenwoordigd. De gemeente heeft de gesprekken om tot dit transformatieplan te komen gevoerd met de vertegenwoordigers van de vereniging. Niet iedereen die wil transformeren is aangesloten bij de vereniging. Wel hebben de vertegenwoordigers steeds de terugkoppeling naar iedereen verzorgd, ook naar niet-leden. Ook niet-leden hebben de vereniging gemachtigd namens hen te onderhandelen.

Naast gesprekken met de gemeente hebben de vertegenwoordigers ook gesprekken gevoerd met bedrijven en particulieren in en rondom De Tip, zoals de Norgerberg, bedrijven op de Ordel en de mensen binnen De Tip die al een woonbestemming hebben. Op die wijze is er invulling gegeven aan een zorgvuldig proces van participatie.

Bebouwing
In het huidige bestemmingsplan mogen recreatiewoningen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m2 zijn. De al bestaande permanente woningen in De Tip mogen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 200 m2 zijn, waarbij de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m2 bedraagt. Uit overwegingen van rechtsgelijkheid, maar ook om ruimte te geven aan enige uitbreiding, het moderniseren, verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen bestaat de behoefte om deze oppervlaktes na transformatie gelijk te trekken.

In het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing van nieuwe woonbestemmingen 200 m2 groot zijn. Dit betreft de oppervlakte voor het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid mag het hoofdgebouw niet groter zijn dan 150 m2. De oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt niet aan een maximale maat gekoppeld, zolang de

gezamenlijke oppervlakte maar niet groter wordt dan 200 m2. Voordeel hiervan is dat dit ruimte biedt om bestaande bijgebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd te legaliseren binnen het gebruiksvlak.

Vergunningvrij bouwen
Omdat een uitbreiding tot 200 m2 een behoorlijke uitbreiding van het bebouwd oppervlak kan betekenen is het niet wenselijk om hier bovenop ook nog eens vergunningsvrije bouwwerken toe te staan. Vergunningsvrije bouwwerken zijn in beginsel altijd toegestaan; dit is een wettelijke bepaling. Echter, vergunningvrij bouwen kan alleen voor zover het bestemmingsplan zich niet tegen bebouwing verzet. Door een bestemming Bos toe te passen en de mogelijkheden voor bebouwing te beperken tot binnen de aanduiding voor het wonen, wordt vergunningvrij bouwen buiten deze aanduiding voorkomen. Op het moment dat er vergunningvrije bouwwerken worden geplaatst dan tellen die ook mee in de oppervlakte zoals die voor het bestemmingsplan gelden. Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gaan zo ten koste van de bouwruimte die er op basis van het bestemmingsplan is. Vanwege de status als Natuurnetwerk Nederland is het ook ongewenst om bouwwerken buiten de gebruiksvlakken toe te staan. Dit moet in het bestemmingsplan goed worden gemotiveerd.

Gebruiksvlakken
Het nieuwe bestemmingsplan krijgt gebruiksvlakken waarbinnen de bebouwing, tuin, verharding en opslag gepositioneerd moet worden. De gebruiksvlakken zijn 400 m2 per woning. Van deze 400 m2 mag ten hoogste 200 m2 worden bebouwd en maximaal 300 m2 worden verhard; 100 m2 is dus altijd onverhard. De gebruiksvlakken mogen een organische vorm krijgen. De vorm van de vlakken wordt gebaseerd op de huidige ligging van bebouwing, tuin en wensen van de eigenaar.

Voor het vormgeven van de gebruiksvlakken doet de gemeente per perceel een voorstel. De gemeente overlegt daarvoor met de betreffende eigenaar wat zijn wensen zijn. Gezien de ligging van bebouwing en tuin zal het soms niet mogelijk zijn om alle bebouwing en tuin binnen het gebruiksvlak te krijgen. Het is dan aan de eigenaar om hierin keuzes te maken. Op basis van de wensen van de eigenaren tekent de gemeente per perceel een gebruiksvlak in. Als voor alle percelen een gebruiksvlak is ingetekend wordt het totaalplaatje voorgelegd aan Landschapsbeheer Drenthe (LBD). LBD beoordeelt in het totaalplaatje of gebruiksvlakken niet te dicht naar elkaar toe groeien. Het is namelijk vereist dat er tussen gebruiksvlakken voldoende bos over blijft zodat de ecologische en esthetische kwaliteit van het bos niet worden aangetast. Als op plekken de gebruiksvlakken wel te dicht naar elkaar groeien wordt in overleg met de betreffende eigenaren het gebruiksvlak zo veel mogelijk aangepast.

De systematiek van beperking van bebouwing en verharding binnen de gebruiksvlakken borgt dat er buiten de gebruiksvlakken een robuuste boszone blijft bestaan. Dit draagt bij aan de ecologische/landschappelijke meerwaarde.

De gebruiksvlakken worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In het bestemmingsplan wordt bepaald dat bebouwing, tuin, verharding en opslag binnen het gebruiksvlak moet komen. De delen van percelen die buiten het gebruiksvlak liggen moeten bestaan uit natuur. Ook als daar momenteel geen natuur aanwezig is. Dan moet er door de eigenaar natuur aangelegd worden. Het bos krijgt in het bestemmingsplan een beschermende regeling.

Aanleg natuur
Zoals hiervoor is aangegeven moeten de delen van percelen buiten de gebruiksvlakken bestaan uit natuur. Dat zal in de huidige situatie niet overal zo zijn. Dit hangt af van de positionering van de gebruiksvlakken. Bovendien zijn er een aantal percelen waar nu al meer dan 400 m2 van het perceel niet uit natuur bestaat.

De natuuraanleg op percelen zal in het bestemmingsplan worden geborgd, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting. Met een voorwaardelijke verplichting wordt een bepaalde actie (in dit geval het aanleggen van natuur) juridisch afgedwongen. Hoe de voorwaardelijke verplichting precies vormgegeven gaat worden wordt bepaald in overleg met de adviseur die het bestemmingsplan op gaat stellen. Ook zal hiervoor een bepaling in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Voor de aanleg van natuur wordt een periode van 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gegund. Zo kan de eigenaar van het perceel zelf een geschikt seizoen kiezen voor eventuele aanplant. Qua type natuur / bos wordt er aangesloten bij het in het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe omschreven streefbeeld.

Natuurcompensatie

Grootte natuurcompensatie

Het gebied De Tip ligt volledig in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen de NNN zijn op basis van de provinciale omgevingsverordening nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten niet toegestaan. Alleen onder strikte voorwaarden is een transformatie naar wonen mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat er natuurcompensatie plaatsvindt.

Met de provincie is overeengekomen dat iedere woning die wordt getransformeerd zorgt voor een natuurcompensatie van 640 m2.

Deze oppervlakte is als volgt opgebouwd: In het toekomstige bestemmingsplan krijgen woningen een gebruiksvlak van 400 m2. Dit gebruiksvlak mag worden gebruikt voor bebouwing, tuin, opslag enz. Buiten het gebruiksvlak moet het erf bos blijven. Het gebruiksvlak wordt als het ware onttrokken aan de natuur. De bestaande bebouwing mag 80 m2 zijn. De bestaande bebouwing is al onttrokken aan de natuur. Netto wordt er door de transformatie per woning dus 320 m2 onttrokken. Verder geldt er vanuit de ouderdom van het bos en de bosbodem een compensatiefactor van 2. Oud bos vertegenwoordigd een hogere natuurwaarde dan jong bos. Deze compensatiefactor geldt voor de oppervlakte die aan de natuur wordt onttrokken. Met de compensatiefactor van 2 moet er dus per perceel 640 m2 nieuwe natuur worden gecompenseerd.

De nieuwe natuur moet voor de helft (320 m2 per woning) bestaan uit bosaanplant. De andere helft mag bestaan uit andere natuur. Er is gekozen de andere helft te laten bestaan uit kruidenrijk grasland. Dit sluit al nauw aan bij het huidige gebruik van het grasland (zie hieronder). De uiteindelijke grootte van de natuurcompensatie wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen dat wordt getransformeerd.

Ligging natuurcompensatie

De natuurcompensatie vindt plaats op een weiland ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit weiland heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming “Bos” met aanduiding “agrarisch”. Het weiland wordt momenteel agrarisch gebruikt door er enkele paarden te weiden. Naast bos mag dit perceel daarom ook agrarisch worden gebruikt. In het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe (zie bijlage) is al een voorzet gemaakt voor de wijze waarop de natuurcompensatie plaatsvindt.

Borging natuurcompensatie

Het deel van het perceel, en eigendom van 1 van de bewoners, waarop de natuurcompensatie plaatsvindt wordt in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Op dit deel van het perceel wordt de aanduiding “agrarisch” verwijderd, zodat alleen de bestemming “Bos” overblijft. Zo kan dit deel van het perceel planologisch gezien niet meer voor agrarische activiteiten worden gebruikt.

De natuurcompensatie moet binnen 3 jaar zijn uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin deze termijn wordt opgenomen aangevuld met de wijze waarop de natuurcompensatie vorm moet krijgen.

Daarnaast wordt de termijn en de wijze waarop de natuurcompensatie plaatsvindt door middel van een kwalitatieve verplichting bij de notaris vastgelegd.

Vergoeding waardeverlies
Het deel van het perceel waarop de natuurcompensatie plaatsvindt kan niet meer agrarisch worden gebruikt. Agrarische grond heeft een hogere waarde dan natuurgrond. De eigenaar van het weiland vraagt daarvoor een vergoeding. Het gaat om een vergoeding van € 1,85/m2. Per woning gaat het daarom om € 1.184,-. De uiteindelijke vergoeding voor het waardeverlies hangt af van het aantal deelnemers. Iedere deelnemer betaald de hiervoor genoemde vergoeding.

Deze kosten worden door de gemeente geïnd via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Nadat de gemeente dit geld heeft geïnd wordt de eigenaar betaald. De gemeente gaat over tot betaling zodra alle eigenaren betaald hebben. Indien de betalingstermijn verstreken is maakt de gemeente het bedrag over exclusief de eventueel nog niet ontvangen bedragen. Het resterende bedrag volgt zodra de betreffende eigenaren alsnog aan hun verplichting voldoen.

Inrichtingskosten
De eigenaar van het weiland waarop de natuurcompensatie plaatsvindt heeft overleg gevoerd met Landschapsbeheer Drenthe over de wijze waarop de inrichting plaatsvindt. De eigenaar heeft aangegeven de inrichting te kunnen realiseren voor € 315 per perceel. Dit bedrag is gebaseerd op de aanschaf van plantmateriaal, eventuele andere benodigdheden, eventuele kosten voor een hovenier en gaat uit van een deel zelfwerkzaamheid. Het bedrag per persoon is inclusief de kosten voor de kwalitatieve verplichting bij de notaris.

Deze kosten worden door de gemeente geïnd via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Dit bedrag wordt samen met de compensatievergoeding naar de eigenaar van het weiland overgemaakt. Op het moment dat de werkelijke inrichtingskosten dit bedrag overschrijden wordt de rest van de inrichting door de eigenaar van het weiland betaald.

Streefbeeld
Om bij te dragen aan de vereiste meerwaarde is er een streefbeeld opgesteld. In het streefbeeld is verwoord hoe het bosgebied van De Tip zich zou moeten ontwikkelen om de kwaliteit van het bos te versterken.

Ten aanzien van het streefbeeld is het zo dat in 2019 een beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de bewoners van De Tip. Vervolgens heeft in 2020 Landschapsbeheer Drenthe (LBD) een onderzoek uitgevoerd hoe de bos- en natuurkwaliteit in De Tip het beste versterkt kan worden. Zij hebben zich daarbij gebaseerd op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan uit 2019. Daarbij moet worden opgemerkt dat daar waar het onderzoek van LBD niet geheel overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan, het onderzoek van LBD voor gaat. Het beeldkwaliteitsplan en het onderzoek van LBD zijn als bijlage opgenomen.

In het onderzoek van LBD en het beeldkwaliteitsplan dat door bewoners is opgesteld wordt een streefbeeld voor De Tip geformuleerd. Ook worden voorstellen gedaan hoe maatregelen geborgd kunnen worden. Het borgen van het streefbeeld draagt bij aan de vereiste meerwaarde. Hieronder wordt aangegeven hoe de verschillende maatregelen geborgd worden:

Bestemmingsplan:

- Het hele gebied krijgt in het bestemmingsplan de bestemming “Bos”. De erven worden daarbinnen als ‘wonen’ aangeduid. Daarbuiten richt het bestemmingsplan zich op behoud en versterking van bos/de natuur.
- Het voorgaande punt betekent ook dat daar waar er buiten het gebruiksvlak nu nog geen natuur is, opnieuw natuur aangelegd moet worden. Daarvoor wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
- In het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen en andere houtgewassen.
- In het bestemmingsplan wordt opslag en verharding buiten de aanduiding “wonen” verboden. Er wordt een uitzondering gemaakt voor een oprijlaan in semi-verharding.
- In het bestemmingsplan wordt bepaald dat maximaal 75% van het gebruiksvlak mag worden verhard. De helft van het gebruiksvlak mag worden bebouwd (totaal 200 m2). Bij maximale bebouwing kan er dan nog 100 m2 van de tuin worden verhard.
- In het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor ingrepen in de bodem. Hiermee wordt behoud van het bestaande reliëf beoogd.
- In het bestemmingsplan worden hekwerken uitsluitend toegestaan binnen de gebruiksvlakken (aanduiding ‘wonen’). Daarbuiten zijn hekwerken niet toegestaan. Het is wenselijk dat de hekwerken onopvallend zijn en passeerbaar zijn voor fauna. Onderzocht wordt in hoeverre daar eisen aan gesteld kunnen worden. Reeds bestaande hekwerken kunnen blijven maar dienen passeerbaar te zijn dan wel gemaakt te worden voor fauna.

Overig:

- Maatregelen worden gefaseerd uitgevoerd door individuele eigenaren en/of via een op te richten beheergroep of via gezamenlijke werkdagen. Begeleiding kan worden uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe in combinatie met de gemeente. De insteek hierbij is het vergroten van kennis met betrekking tot het op een juiste manier uitvoeren van maatregelen om aan het streefbeeld bij te dragen. Ook kan tijdens deze begeleiding een beeld verkregen worden van maatregelen die in het gebied reeds zijn uitgevoerd die bijdragen aan het streefbeeld. In overleg tussen gemeente en Landschapsbeheer Drenthe wordt bekeken hoe dit concreet vormgegeven kan worden. Daarbij wordt ook meegenomen dat een dergelijke behoefte er wellicht ook ligt vanuit de Oosterduinen. Bekeken wordt in hoeverre dit gecombineerd kan worden.
- Er bestaat een wens tot natuurinclusief bouwen. In een bestemmingsplan kan dit waarschijnlijk niet worden geborgd. In het omgevingsplan onder de Omgevingswet wel. Onderzocht wordt of en zo ja hoe natuurinclusief bouwen vormgegeven kan worden.

Postmaatseweg

De Postmaatseweg is in eigendom bij de Boermarke. Formeel is de Boermarke verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de weg. De gemeente heeft afspraken met de Boermarke over beheer en onderhoud.

Begaanbaarheid

Het eerste deel van de Postmaatseweg is verhard. Ter hoogte van de Postmaatseweg 12 gaat de weg over in een onverhard deel. Dit deel van de Postmaatseweg kan in natte perioden erg slecht begaanbaar worden. Dit is onwenselijk, mede gezien de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Vanuit de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de weg is het ongewenst deze weg te verharden. Door de weg te verbeteren door schelpen bij te mengen is deze beter begaanbaar en kan toch het karakter worden bewaard. Hiermee wordt bijgedragen aan de vereiste meerwaarde.

De gemeente verbetert de eerste 400 m van het onverharde deel van de Postmaatseweg door schelpen bij te mengen. Hierdoor zal de weg ook in natte perioden goed begaanbaar zijn.

Snelheid
Voor de Postmaatseweg geldt formeel een snelheid van 80 km/u. Dit komt door zijn ligging buiten de bebouwde kom. De eigenaren van De Tip wensen een snelheid van 30 km/u. De eigenaren hebben hun wens voor een lagere snelheid met de Boermarke besproken. Die staat hierin positief. Formeel kan er voor wegen in het buitengebied geen 30 km/u regime gelden. Bekeken wordt hoe hieraan tegemoet gekomen kan worden.

De gemeente onderzoekt hoe ze tegemoet kan komen aan de wens van de eigenaren om voor de Postmaatseweg een snelheid van 30 km/u te laten gelden.

Beeldkwaliteit en veiligheid
In De Tip komen een aantal niet onderhouden woningen voor. Bovendien zijn van 2 voormalige recreatiewoningen de fundering nog aanwezig. Deze woningen een overblijfselen vormen een gevaar voor de veiligheid en zijn slecht voor het beeld van De Tip.

De niet onderhouden woningen krijgen ook de mogelijkheid tot permanent wonen. Door mee te betalen aan de maatregelen en bij te dragen aan het streefbeeld kunnen deze eigenaren onder dezelfde voorwaarden als de andere eigenaren een woonbestemming krijgen. Zo ontstaat er voor de eigenaren een impuls om de woning op te knappen. De betreffende eigenaren hebben aangegeven na het verkrijgen van een woonbestemming een nieuwe woning te willen bouwen. Hierdoor verbetert de beeldkwaliteit en de veiligheid van het gebied.

De eigenaar van de 2 voormalige recreatiewoningen wenst geen permanente woonfunctie. Echter deze heeft toegezegd de overblijfselen te zullen verwijderen als hij het recht krijgt de recreatiewoningen later te mogen herbouwen. Het recht om de recreatiewoningen te herbouwen wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Over het verwijderen van de fundamenten worden afspraken met de eigenaar gemaakt.

Nieuwbouw van woningen moeten voldoen aan de huidige Welstandsnota. De huidige welstandsregime richt zich op bebouwing die passend is binnen het bosrijke karakter. De Welstandsnota hoeft voor de transformatie dan ook niet aangepast te worden. Voor woningen die een monumentale status hebben gelden er bij verbouw tevens eisen vanuit die status.

Bestemmingsplan en onderzoeken
Bestemmingsplan
De transformatie kan formeel geregeld worden door een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een instrument onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 januari 2022 gaat de Omgevingswet (Ow) in. Bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Ow als ontwerp ter inzage zijn gelegd moeten als bestemminsplan worden vastgesteld. Lukt dat niet dan moet een omgevingsplan onder de Ow worden vastgesteld. Dit is een nieuw instrument waarbij tevens bredere mogelijkheden zijn. Vermoedelijk is het duurder om een omgevingsplan op te laten stellen. Daarnaast zullen de gemeentelijke leges hoger uitvallen omdat het meer tijd kost om een omgevingsplan te beoordelen.

Voor deze transformatie wordt uitgegaan van een bestemmingsplan onder de Wro. Daarvoor is het zaak dat uiterlijk in het vroege voorjaar van 2021 wordt gestart met het bestemmingsplan. De financiële afspraken zijn ook gebaseerd op het opstellen van een bestemmingsplan. Als er onvoldoende tijd overblijft om een bestemmingsplan ter inzage te leggen voordat de Ow van kracht wordt, dan moeten nieuwe financiële afspraken gemaakt worden over de meerkosten voor een

omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken. De kosten behorend bij het bestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken zijn opgenomen in het kostenoverzicht in de bijlage.

De totale kosten worden in rekening gebracht bij de eigenaren die willen transformeren naar wonen. Het gaat om een gelijkelijke verdeling. Deze kosten worden bij de eigenaren in rekening gebracht via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Het gaat om één totaalbedrag waarbij het risico voor eventuele meerkosten bij de gemeente komt te liggen. Daarvoor brengt de gemeente een onzekerheidsmarge bij de eigenaren in rekening. Wat niet bij de afkoopsom inbegrepen is, zijn eventuele meerkosten in verband met de noodzaak van een omgevingsplan.

Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe
Een bijzondere positie is er voor het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe (LBD). LBD heeft onderzoek gedaan naar de wijze waarop er met deze transformatie kwaliteitsverbetering/meerwaarde op kan treden voor de natuur. Dit hebben zij gedaan door een streefbeeld te formuleren (zie kopje Streefbeeld). Daarnaast is er in het kader van het onderzoek van LBD ook een quickscan natuurwaarden uitgevoerd en wordt er nog een nader onderzoek naar de Dennenorchis uitgevoerd.

De kosten van het onderzoek van LBD zijn ook opgenomen in het kostenoverzicht in de bijlage. Deze kosten worden net als de kosten voor het bestemmingsplan en de andere onderzoeken gelijkelijk in rekening gebracht bij de eigenaren via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Dit wordt door middel van de anterieure overeenkomst bij de eigenaren neergelegd.

Vleermuizenonderzoek
Er wordt voor gekozen om nu eerst geen vleermuizenonderzoek uit te voeren. Het bestemmingsplan is te zien als een conserverend bestemmingsplan. De functiewijziging van recreatie naar wonen op zichzelf leidt niet tot schade voor vleermuizen. De recreatiewoningen staan er al en de uitbreidingsruimte die wordt geboden is niet anders dan uitbreidingsruimte die in conserverende bestemmingsplannen in woonwijken wordt geboden.

Bovendien is de meerwaarde van een vleermuizenonderzoek in deze situatie gering. Een volledig vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd op gebouwniveau. Dat is zeer tijdrovend en daarmee kostbaar. We weten dan waar vleermuizen zitten, maar als na 3 jaar na uitvoeren van het vleermuizenonderzoek bouwactiviteiten worden ontplooid dan moet opnieuw onderzoek worden uitgevoerd. Een ecologisch onderzoek heeft namelijk maar een houdbaarheid van 3 jaar.

Bij verbouwwerkzaamheden moet altijd worden voldaan aan de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat eigenaren bij bouwactiviteiten in het kader van de omgevingsvergunning zelf vleermuizenonderzoek moeten uitvoeren. Dit is overigens niet anders dan dat eigenaren zelf bouwactiviteiten zouden ontplooien na 3 jaar na uitvoering van een vleermuizenonderzoek.

In het bestemmingplan en in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat eigenaren in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zelf vleermuizenonderzoek uitvoeren.

Mocht het in het kader van de bestemmingsplanprocedure toch noodzakelijk zijn om vleermuizenonderzoek uit te voeren dan worden deze kosten bij de eigenaren in rekening gebracht. De basis daarvoor is het vleermuizenonderzoek van Landschapsbeheer Drenthe. Dit onderzoek wordt uitgevoerd vanaf de openbare weg om een globaal beeld te krijgen van welke soorten er zitten en waar de grote zomer en winterverblijfplaatsen zijn. Mocht een dergelijke onderzoekaanpak onvoldoende blijken, bijvoorbeeld omdat er op gebouwniveau onderzocht moet worden, dan worden op dat moment offertes aangevraagd passend bij de onderzoeksopzet die wordt gevraagd. Dit gebeurt door een passage hierover op te nemen in de anterieure overeenkomst.

Geluidsonderzoek
Voor het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is door 2 bureaus offerte uitgebracht. Met het bureau dat de goedkoopste offerte heeft aangeboden heeft de gemeente afspraken gemaakt over eventuele meerkosten om op basis daarvan een vaste prijs aan de eigenaren aan te kunnen bieden. Voor wat betreft het geluidsonderzoek viel de prijs van het bureau dat de voordeligste totaalprijs aanbood hoger uit. Daarom wensen de eigenaren in De Tip het geluidsonderzoek uit te laten voeren door het andere bureau. Dat is akkoord, echter eventuele meerkosten die daaruit naar voren komen worden niet door de gemeente gedekt in de totaalprijs en komen daarom voor rekening voor de eigenaren. De kans op meerkosten is echter gering.

Deelnemers transformatie
Zoals hiervoor is aangegeven worden de kosten die in het kader van deze transformatie worden gemaakt gelijkelijk verhaald op de eigenaren die een woonbestemming willen. De uiteindelijke kosten per eigenaar hangen dus samen met het aantal deelnemers. Dit wordt definitief bekend tijdens het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet ondertekend zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Er wordt hiervoor nog een nader te bepalen moment voor afgesproken.

Er zijn een aantal eigenaren die twijfelen of ze mee willen doen. Alle deelnemers zullen uitgebreid van informatie worden voorzien, zodat duidelijk wordt welke voorwaarden er gelden voor de transformatie. Dit is het moment om gebruik te maken van de transformatie naar wonen. Als mensen besluiten later alsnog een wijziging naar wonen te willen maken dan moet daarvoor een wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) worden aangevraagd. Op dat moment volgt er dan een toetsing aan het dan geldende beleid en wet- en regelgeving. In ieder geval is duidelijk dan mensen die later op eigen houtje een transformatie naar wonen willen veel duurder uit zullen zijn. Ze moeten dan op eigen kosten een bestemmingsplan met alle benodigde onderzoeken bekostigen. Nu worden de kosten gedeeld. Bovendien wordt het een lastig proces omdat er dan zelf voor natuurcompensatie en de vereiste meerwaarde gezorgd moet worden. Nu kunnen mensen aanhaken op de al gemaakte plannen en afspraken.

Bouwbesluit
In het Bouwbesluit staat omschreven waaraan woningen moeten voldoen. Voor recreatiewoningen gelden andere eisen dan voor reguliere woningen. Sommige woningen zullen daarom aangepast moeten worden om te voldoen aan het Bouwbesluit van 2012.

Woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit van 2012. Die verantwoordelijkheid ligt bij de individuele eigenaren zelf. De gemeente vindt het vooral belangrijk dat de woningen voldoen aan de aspecten veiligheid en gezondheid. De gemeente zal dan ook vooral deze aspecten meenemen in hun beoordeling of woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

Voor iedere woning vraagt de gemeente een analyse in welke mate de woning voldoet aan de aspecten veiligheid en gezondheid. Voor de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om ten aanzien van veiligheid en gezondheid te voldoen aan het Bouwbesluit wordt een planning bijgevoegd. Deze analyse wordt binnen half jaar na vaststelling van het bestemmingsplan met de gemeente gedeeld. Bij akkoord vormt deze analyse de onderlegger voor afspraken om te voldoen aan het Bouwbesluit. Ook de gemeentelijke eindcontrole vindt plaats aan de hand van deze analyse. Vervolgens moet de woning binnen een periode van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van veiligheid en gezondheid voldoen aan het Bouwbesluit. Dit wordt in de anterieure overeenkomst geborgd.

Doordat woningen een permanente woonfunctie krijgen wordt het voor eigenaren waarschijnlijk gemakkelijker om een hypotheek op hun woning aan te vragen. Daarmee lijkt de financiering van deze maatregelen geborgd. Bij woningen die na 4 jaar nog niet zijn aangepast aan het Bouwbesluit gaat de gemeente in overleg met de eigenaar. Gevraagd wordt waarom de woning nog niet voldoet en wat de planning van de eigenaar is. Als een eigenaar moeite heeft om aan de eis te voldoen omdat de financiële middelen ontbreken gaat de gemeente maatwerk afspraken maken.

Planschade
Mogelijk treedt naar aanleiding van de transformatie planschade op. Het is gebruikelijk dat dergelijke planschade niet voor rekening van de maatschappij komt. Daarom sluit de gemeente bij particuliere initiatieven altijd een planschadeverhaalsovereenkomst met particulieren. De kosten voor eventuele kosten die met planschade gepaard gaan komen dan voor rekening van de initiatiefnemer. Een planschaderisicoanalyse is reeds verricht op basis waarvan de kans op planschade klein wordt geacht.

Ook voor De Tip is het wenselijk om eventuele planschade te verhalen op de eigenaren. Daarvoor zal een bepaling in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Planschade wordt gelijkelijk onder de eigenaren verdeeld.

Financiële afspraken
Binnen het programma Vitale Vakantieparken geldt het principe dat de recreatiegebieden worden gezien als initiatiefnemers/baathebbers en daardoor ook staan voor kosten die gemaakt moeten worden. De eigenaren profiteren immers ook van de waardevermeerdering van de woning. Deze gang van zaken is niet anders dan welke willekeurige ontwikkeling binnen de gemeente dan ook. Particuliere initiatiefnemers zijn altijd zelf verantwoordelijk voor de kosten die gemaakt moeten worden in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Bovendien geeft de gemeente De Tip ook nog een bijdrage in de kosten. Deze bijdrage komt voort uit het bedrag dat de gemeenteraad in 2018 beschikbaar heeft gesteld voor uitvoering van projecten naar aanleiding van de visie Expeditie Norgerduinen.

De kosten voor de transformatie van De Tip zijn in beeld gebracht in het bijgevoegde kostenoverzicht. Deze kosten worden door middel van de anterieure overeenkomst bij de eigenaren die een woonbestemming willen in rekening gebracht. Zoals eerder aangegeven zijn deze kosten grotendeels te beschouwen als vaste kosten voor de eigenaren. Het risico van eventuele meerkosten ligt bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd door de eventuele kosten van een omgevingsplan, een vleermuizenonderzoek en planschade. De motivering hiervan is beschreven bij de kopjes Bestemmingsplan en onderzoeken en Planschade.

In principe moeten de kosten door de eigenaar in één keer worden voldaan. In het geval er eigenaren zijn die kunnen aantonen dit bedrag niet ineen te kunnen betalen zal voor die eigenaren een maatwerkoplossing worden gemaakt. Het moet daarbij om uitzonderlijke gevallen gaan.

Doordat de eigenaren zelf de kosten voor hun rekening nemen is besloten om geen vereveningsbijdrage te vragen. De reden om hier geen vereveningsbijdrage te vragen komt voort uit de historie en de rechtsongelijkheid in dit gemengde gebied. Bovendien gaat het om een betrekkelijk klein aantal woningen, waardoor de kosten moeten worden opgebracht door het kleine aantal participerende eigenaren. Ook is geconcludeerd dat er naast de in dit transformatieplan genoemde maatregelen geen investeringen in De Tip nodig zijn om de kwaliteit te verbeteren.

Anterieure overeenkomst

Alle eigenaren die een woonbestemming willen krijgen een anterieure overeenkomst aangeboden. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken zoals die in dit transformatieplan zijn aangegeven opgeschreven. Met het tekenen van de overeenkomst bindt een eigenaar zich dan aan die afspraken.

Ook de financiële afspraken zoals in dit transformatieplan zijn weergegeven worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Alle kosten worden gelijkelijk over alle eigenaren verdeeld.

De anterieure overeenkomst(en) moet(en) getekend zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Er wordt hiervoor nog een nader te bepalen moment afgesproken. Op het moment dat een eigenaar de overeenkomst niet tekent voor de afgesproken termijn zal het betreffende perceel zijn recreatiebestemming behouden. De gemeente kan dat perceel dan geen woonbestemming toekennen omdat het kostenverhaal voor dat deel van het bestemminsplan dan niet verzekerd is. Er mag dan niet permanent in de woning gewoond worden. Na de transformatie zal de gemeente ook weer gaan handhaven op permanente bewoning van recreatiewoningen in De Tip.

Bijlagen:

- Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe
- Beeldkwaliteitsplan De Tip
- Kostenoverzicht

Bijlage 3 Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe



Naar een vitaal en natuurlijk Drents bos

Visie en plan voor bosgebied De Tip te Norg

Landschapsbeheer Drenthe
Zorg voor ons landschap

Colofon

Titel	**Naar een vitaal en natuurlijk Drents bos** *Visie en -plan voor bosgebied De Tip te Norg*
Opdrachtgever	Gemeente Noordenveld
Opdrachtnemer	Landschapsbeheer Drenthe Landschapsbeheer Drenthe Kloosterstraat 11 9401 KD Assen T (0592) 316 616 E info@lbdrenthe.nl W www.lbdrenthe.nl
Contactpersoon	Bert Dijkstra
Foto's	Peter Vos (Vos ecologisch onderzoek)
Status	Eindversie
Datum	12-01-2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Inventarisatie 7
2.1. Afbakening 7
2.2 Geschiedenis 7
2.3 Geomorfologie en hydrologie 8
2.4 Plantensoorten 9
Typering: Bos van arme zandgronden en Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden 9
Verticale en horizontale structuur 9
Soorten 10
2.5 Fauna 10
Soorten 10
2.6 Wet en regelgeving 10
Gebiedsbescherming 10
Soortenbescherming 10
Onderdeel houtopstanden 11
Gedragscode Bosbeheer 12
Natuurnetwerk Nederland en Provinciaal Natuurbeheerplan 13
2.7 Expeditie Norgerduinen 13
2.8 Bestemmingsplan 13
Behoud en herstel van wezenlijke kenmerken 14
Woningen 15
Recreatiewoningen 15
Specifieke gebruiksregels 15
Vergunningplicht 16
2.9 Verblijf en gebruik 16
2.10 Ontsluiting 17
3. Kwetsbaarheidsanalyse en compensatieopgave 18
3.1 Algemeen 18
3.2. NNN kwaliteit 18
3.3. Soorten wet natuurbescherming 20
3.4 Compensatieopgave 22
4. Streefbeeld 24
4.1 Doelstelling 24
4.2 Landschappelijke en natuurlijke waarden 24
Bostype 24
Ligging in het landschap 25
Deelgebieden 25
Versterking van het natuurlijke karakter 26
Boom- en struiksoorten 27
Kruiden, grassen en heide 27
4.3 Wonen, inrichting, gebruik en beheer 27

Indeling in vlakken 27
Gebruiksregels 28
Natuurinclusief bouwen 28
Erfafscheidingen 29
Beheer 29
Monitoring 29
4.4 Streefbeeld compensatieterrein 29
5. Maatregelen en borging 35
5.1 Inleiding 35
5.1 Bos/natuurvlak 35
Maatregelen: 35
Borging: 35
5.2 Gebruiksvlak 36
Maatregelen: 36
Borging: 36
5.3 Woonvlak 36
Maatregelen 36
Borging 37
5.4 Compensatieterrein 37
Maatregelen 37
Borging 37
Bijlage 1. Soorten in het plangebied en omgeving 38
Bijlage 2. Mogelijk aan te planten houtige soorten 49

1. Inleiding

De Vereniging Transitie Tip is in oktober 2019 opgericht om de belangen te behartigen van de bewoners van De Tip te Norg. De Tip betreft een gebied ten noorden van Norg met verspreide woningen aan de Langeloërweg, de Postmaatseweg en de Molenveenweg. De vereniging vertegenwoordigt vrijwel alle eigenaren.

De doelstelling van de Vereniging voor deze bosvisie is zo geformuleerd:

"De bewoners van De Tip willen graag wonen en recreëren in een aantrekkelijke omgeving. Met deze visie beogen de bewoners de natuurlijke kwaliteit van De Tip te versterken, zodat het er niet alleen mooier wordt, maar ook de eigenheid van het gebied blijft bestaan."

De visie maakt duidelijk op welke wijze wonen en recreëren samengaan met de natuur in het plangebied en moet worden gezien als een verdieping van het beeldkwaliteitsplan. Daar waar de documenten van elkaar verschillen heeft deze visie voorrang op het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is de visie ook een onderbouwing voor het bestemmingsplan dat voor het gebied in voorbereiding is.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten weergegeven van een gemaakte inventarisatie. Bij die inventarisatie zijn de huidige natuurwaarden van het terrein, het verblijfsgebruik en de geldende regelgeving in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 worden knelpunten geformuleerd vanuit de bestaande situatie en de verwachte ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 is het streefbeeld voor het terrein geformuleerd, op basis van de provinciale natuurdoelen en de integrale visie Expeditie Norgerduinen. In hoofdstuk 5 is het streefbeeld uitgewerkt in (compensatie/mitigatie)-maatregelen en handvatten voor de eigenaren en gebruikers.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied op de kadastrale kaart (Pdok.nl) - aangeven Postmaatseweg en Langeloërweg.

2. Inventarisatie

2.1. Afbakening

Het plangebied wordt begrensd door de Postmaatseweg 2 tot en met 18 (even zijde) en 1 tot en met 17 (oneven zijde), de percelen langs de Langeloërweg van nr. 32 tot en met nr. 58 (even zijde) en de Molenveenweg nr. 4 tot en met 10. In de volksmond wordt dit gebied "De Tip" genoemd. De Postmaatseweg 10 ligt op een recreatieterrein en valt buiten het plangebied. Langeloërweg 46 bestaat niet als gebouw of bouwvlak. Aan de Molenveenweg zijn 2 bouwvlakken met huisnummers 4 en 6 waar momenteel geen gebouwen op staan (zie §2.9).

De begrenzing zoals aangegeven in Figuur 1 is als uitgangspunt voor de inventarisatie gebruikt. Behalve de particuliere percelen zoals hiervoor met adressen aangeven, omvat dit ook tussenliggende percelen van Natuurmonumenten (grenzend aan Postmaatseweg) en van de gemeente Noordenveld (grenzend aan de Langeloërweg). Ecologisch-landschappelijk gezien vormt het een overgangsgebied waarin de menselijke invloed in de vorm van verharding, bebouwing en menselijke aanwezigheid mede bepalend is voor de natuurwaarden.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 16 hectare. De totale oppervlakte van aaneengesloten bosgebieden ten noorden van Norg bedraagt ca 600 ha.

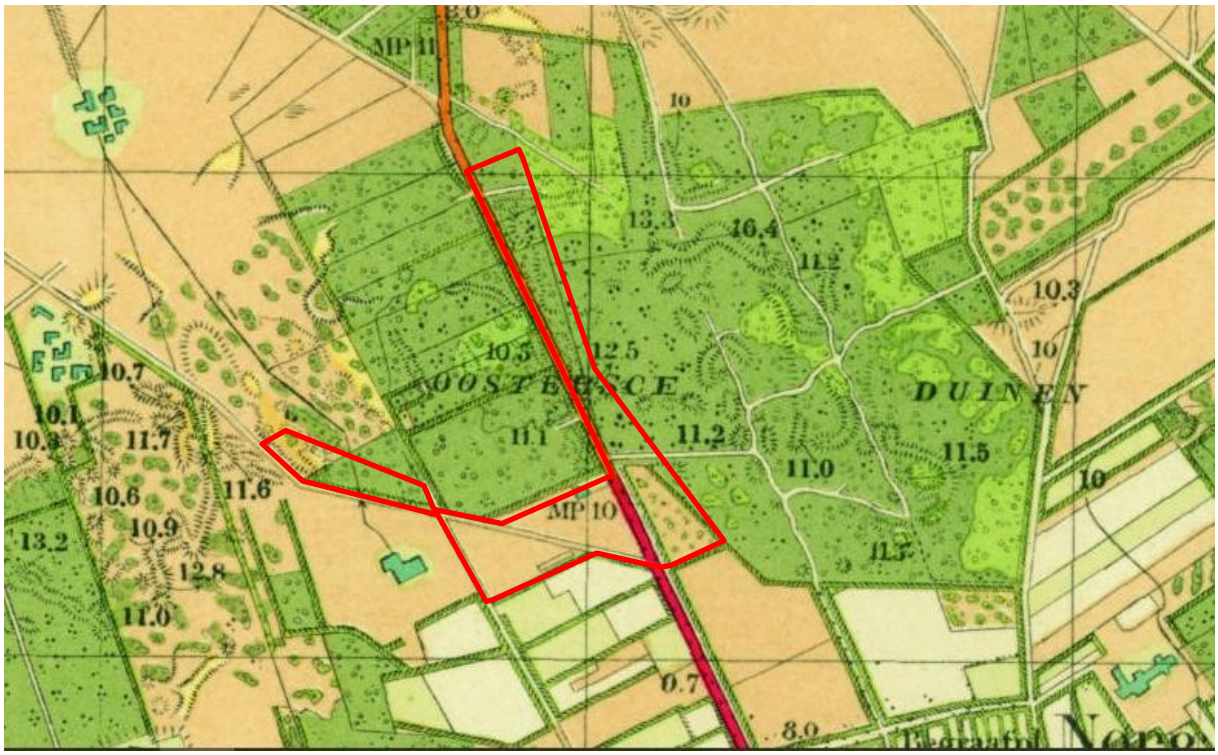
2.2 Geschiedenis

Het terrein is langdurig in gebruik geweest voor het weiden van vee en het verzamelen van plaggen en geriefhout. Door afplagging en overbeweiding ontstonden in de negentiende eeuw zandverstuivingen: de Molenduinen en de Langeloërduinen. Om het dorp en de akkers tegen overstuiving te beschermen, heeft men in de tweede helft van de negentiende eeuw op de stuifduinen bos aangelegd (Figuur 2). Omdat deze bossen werden aangelegd op het kale stuifzand, was men bij de aanleg aangewezen op pionierhoutsoorten als Grove den en ontwikkelde het bos zich aanvankelijk uiterst moeizaam. Het plangebied is een onderdeel van zo'n aangelegd bos.

De Postmaatseweg loopt vanaf Norg tussen de Molenduinen en de Langeloërduinen naar het Groote diep. De naam duidt enerzijds op een oude postweg richting Fryslân en anderzijds op de hooilanden (madelanden/maten) langs het Groote diep. Er zou vroeger een doorwaadbare plaats zijn geweest ter hoogte van deze madelanden.

Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw ontwikkelde Norg zich tot een recreatieve trekpleister. Dat kwam door de hoge belevingswaardering van het landschap en de natuur. Destijds zocht de recreant hier naar ontspanning, rust, ruimte, schone lucht, het ongerepte en het woeste. Deze populariteit resulteerde in een groot aantal recreatieve voorzieningen in en om het dorp, zoals pensions, hotels en zomerhuisjes en een intensief gebruik van het bos.

Vanaf eind vorige eeuw veranderde de recreatiebehoefte en veel voorzieningen werden ingrijpend veranderd of kregen een nieuw gebruik. Steeds meer recreatiewoningen werden permanent bewoond.



Figuur 2. Kaartbeeld van 1925 met daarin het plangebied aangegeven (CC by Kadaster 2020).

2.3 Geomorfologie en hydrologie

Het plangebied maakte vroeger deel uit van een stuifzandgebied. Het hiermee samenhangende duinreliëf is afgezet op het al aanwezige reliëf dat met name in de voorlaatste ijstijd is gevormd. Als gevolg hiervan heeft het terrein een gevarieerde hoogteligging (Figuur 3). De bodem bestaat uit (stuif)zand. Keileem bevindt zich op tenminste 40 cm onder het maaiveld. Door egalisatie is veel kleinschalig (duin)reliëf verdwenen.

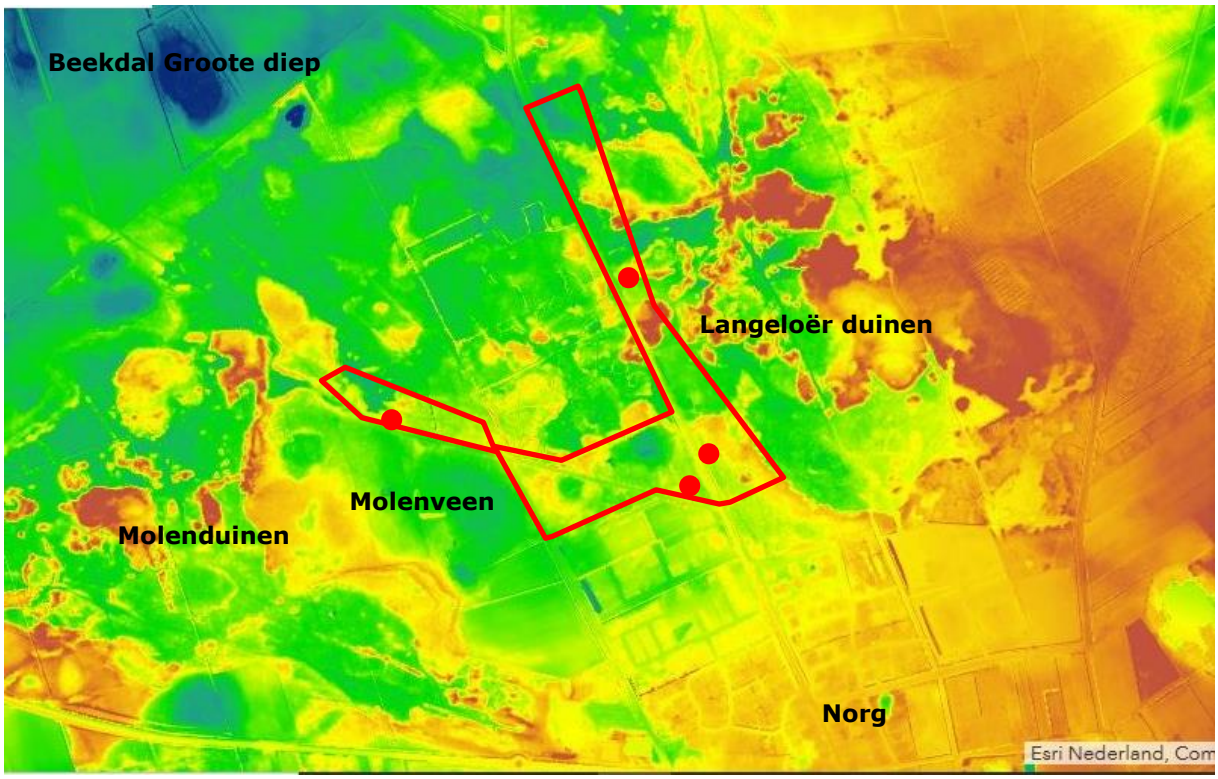
Het grondwaterniveau ligt over het algemeen diep onder het maaiveld. Volgens de bodemkaart van Stiboka ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied dieper dan 40-80 cm beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden het maaiveld.

Tijdens de veldbezoeken (april 2020) was het gebied erg droog. Ten oosten van de Langeloërweg liggen plaatselijk veel ondiepe greppels, waar nog Pijpenstrootje groeit. Er was geen oppervlaktewater aanwezig ten oosten van de Langeloërweg.

De Postmaatseweg kruist ter hoogte van het Molenveen een diepe ontwateringsgreppel. Ten zuiden van de Postmaatseweg stond er water in, evenals in nabijgelegen Molenveen dat deels een functie als ijsbaan heeft. Dit veen wordt gevoed door het grondwater uit het omliggende duinlandschap. De ontwateringsgreppel heeft hierop een negatieve invloed, omdat het water versneld wordt afgevoerd.

Kleinere wateren zijn er zowel aan de Langeloërweg als aan de Postmaatseweg in de vorm van tuinvijvers, waar het weglekken van water in de meeste (of alle) gevallen voorkomen wordt door vijverfolie (Figuur 3). Doordat er uitsluitend vanaf de weg is geïnventariseerd kunnen er meer vijvers en/of poelen zijn dan weergegeven.

Het hemelwater van de woningen wordt voor zover bekend afgevoerd via het riool.



Figuur 3. Hoogteligging: relatief laaggelegen delen zijn groen, hogere delen gaan via geel, en oranje naar rood. Stippen geven de ligging van tuinvijvers weer.

2.4 Plantensoorten

Typering: Bos van arme zandgronden en Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden

Het bos bestaat uit verschillende vlakken met Grove den en Zomereik/Fijnspar. De kroonlaag is open, behalve in het naaldbosvak van de Postmaatseweg 3-17, waardoor er veel licht doorheen valt. De struiklaag bestaat voornamelijk uit Gewone vogelkers en Wilde lijsterbes. De kruidlaag is zeer schraal. Soorten die hier voorkomen zijn Struikhei, Blauwe bosbes, braam en Smalle stekelvaren. Het bos langs de Postmaatseweg kan getypeerd worden als naaldbos van het type *Kussentjesmos-Dennenbos* en type *Brede stekelvaren*. Langs de Langeloërweg is het bos meer gemengd en treden voornoemde typen op in mozaïek met *Berken-Eikenbos*. Deze bostypen van armere bosbodem ontwikkelen zich in de richting van een *Beuken-Eikenbos* met een oudere, beter ontwikkelde bosbodem, wat zichtbaar is in de spontane opslag van Hulst en de groei van Klimop en de aanwezigheid van soorten als Witte klaverzuring. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels en kleine zoogdieren. De bosbodem is bedekt met een dikke strooisellaag, soms afgewisseld met een moslaag.

Verticale en horizontale structuur

De huidige situatie is een opgaand gemengd bos van het zandlandschap, waarbij het kronendak grotendeels open is. Bosranden, in de vorm van zoom- en mantelvegetaties ontbreken in natuurlijke vorm, maar de openheid en de aanwezigheid van relatief veel goed ontwikkelde struiken en kleine bomen rond de woningen geven deze zone een bosrandkarakter. Er is weinig staand en dood liggend hout aanwezig. Op een aantal percelen is bos gekapt, hierdoor zijn er open plekken in het bos ontstaan, vooral ten noorden van de Postmaatseweg, maar ook aan de Langeloërweg.

In het plangebied zijn enkele historische houtwallen aanwezig ter hoogte van de Langeloërweg 32 t/m 42 en ter hoogte van de Postmaatseweg 12-18. Vanwege de ouderdom hebben houtwallen potentieel een hoge natuurwaarde. Ter hoogte van de woningen zijn doorbraken en zijn de wallen deels beplant met gebiedsvreemde struiken en kruiden.

Soorten

In Bijlage 1 zijn de soorten weergegeven die in (de omgeving van) het plangebied zijn vastgesteld. Het plangebied is vanaf de ontsluitingswegen en paden geïnventariseerd en het beeld is daarom onvolledig. Alleen door aanvullende en oppervlak dekkende (veld)inventarisatie kan een volledi ger beeld worden verkregen. Rond de woningen heeft de vegetatie door tuinplanten en exotische bomen en struiken een minder natuurlijk karakter.

2.5 Fauna

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse vogelsoorten, Eekhoorn, Bastaardkikker, Citroenvlinder en andere ongewervelde dieren waargenomen. Door gesprekken met bewoners en bureaustudie ontstaat een meer compleet beeld.

Het gebied is aantrekkelijk voor de fauna o.a. door de diversiteit in de vegetatie, de aanwezigheid van water en de bodemdynamiek. Rond de woningen is er voor broedvogels en vleermuizen relatief veel nest- en schuilgelegenheid aanwezig in de bebouwing en in nestkastjes. De beschikbaarheid van natuurlijke holten is waarschijnlijk laag. Er is relatief veel dicht en wintergroen struweel, waarin vogels kunnen nestelen. In een groep Douglassparren is een jaarrond beschermd nest van de Buizerd aanwezig. Een soort als de Huismus die sterk aan menselijke bebouwing gebonden is, is tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen en komt waarschijnlijk niet voor.

De tuinvijvers bieden voortplantingsplekken aan algemene soorten amfibieën, zoals Bastaardkikker, Bruine kikker en Gewone pad, maar mogelijk ook aan de Poelkikker. De Heikikker is meer gebonden aan natuurlijke wateren, zoals het Molenveen.

Rond de woningen is relatief veel bodemverstoring, waardoor eentonige mos- en strooisellagen ontbreken. Door bodemverstoring en -verrijking kunnen er bijvoorbeeld meer wormen voorkomen, die als voedsel dient voor grotere dieren, zoals kikkers, padden, Ringslang en Hazelworm. Hazelworm en Ringslang zijn zowel langs de Langeloërweg als de Postmaatseweg waargenomen. Van de Ringslang is bekend dat hij zich in het gebied voortplant in composthopen en jonge slangetjes worden wel eens waargenomen.

Er is over het algemeen weinig staand en liggend (dik) dood hout aanwezig. Dode bomen en takken zijn belangrijk als dekking en schuilplaats voor zoogdieren, amfibieën en reptielen. Ook sommige vogels maken hun nesten in takkenrillen en dode liggende bomen. Dood hout vormt het voedsel voor ongewervelde dieren (en schimmels).

Soorten

In Bijlage 1 zijn de soorten weergegeven die uit bureaustudie naar voren zijn gekomen. Het plangebied is vanaf de ontsluitingswegen en paden geïnventariseerd en het beeld is daarom onvolledig. Alleen door aanvullende en oppervlak dekkende (veld)inventarisatie kan een volledi ger beeld worden verkregen.

2.6 Wet en regelgeving

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet onder de gebiedsbescherming van de Wet Natuurbescherming (WNb), omdat het niet tot een Natura 2000-gebied behoort. Het gebied ligt wel in de in de NNN, waardoor de gebiedsbescherming vanuit de Provinciale Omgevingsverordening wel van toepassing is.

Soortenbescherming

In het plangebied komen diverse beschermde soorten voor (Tabel 1, Bijlage 1). Op basis van de Wnb hebben Europees beschermde soorten (HRIV=Habitatrichtlijn Bijlage IV; VR=Vogelrichtlijn) de strengste beschermingsstatus. Daarna volgen de andere soorten (Wet natuurbescherming Andere soorten, WnbA) waarvoor bij verstoring, doden etc een ontheffing nodig is. De Wet natuurbescherming beschermt kwetsbare planten- en diersoorten, onder andere door een verbod op het verstoren of beschadigen van beschermde soorten en nesten. Van het verbod kan een ontheffing worden aangevraagd. Ten derde zijn er op grond van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vrijstellingen ingesteld van de ontheffingsplicht, waar het gaat om bouw- en beheeractiviteiten. Alle niet bij name genoemde soorten tenslotte vallen onder de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat je schade aan planten en dieren zoveel mogelijk voorkomt en vermijdt.

Bij het ingaan van de Wnb is de beschermde status van veel soorten vervallen, omdat deze soorten voornamelijk in natuurgebieden voorkomen en natuurgebieden al via het spoor van gebiedsbescherming beschermd zijn. Omdat het plangebied in een beschermd natuurgebied (§ 2.8) ligt, gaat het beschermen van soorten verder dan alleen de in de Wnb genoemde soorten. Er kan dan ook gedacht worden aan soorten die typerend zijn voor het natuurgebied en soorten die op de Rode Lijst (RL) staan.

Naast de beschermde soorten middels de Wet natuurbescherming zijn er soorten ook beschermd middels de Rode lijst. De Rode Lijst (RL) is een instrument om prioriteiten te stellen en aanvullende bescherming te bieden aan zeldzame en bedreigde soorten die niet zijn opgenomen in de wet natuurbescherming. De lichtste categorieën zijn gevoelig (RL-GE) en kwetsbaar (RL-KW), de zwaardere categorieën zijn bedreigd (RL-BE), ernstig bedreigd (RL-EB) en uitgestorven (verdwenen - RL-VN), zie tabel 4 en 5 in bijlage.

Onderdeel houtopstanden

Kappen is vergunningplichtig bij gemeente en provincie. Bomen in bossen groter dan 10 are of rijbeplantingen van meer dan 20 bomen vallen onder de werking van de Wnb. De Boswet, waarin de kap van bomen en houtopstanden voorheen geregeld was, is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wnb. De Wnb regelt dat kap altijd gevolgd moet worden door herplant. De provincie is verantwoordelijk voor het beoordelen van kapmeldingen en het verlenen van ontheffingen. Daarnaast is er vaak ook een omgevingsvergunning voor kap bij de gemeente nodig. Wanneer dit wel of niet noodzakelijk is, is opgenomen in de Apv van de gemeente Noordenveld. De gemeente neemt binnen 8 weken een besluit over de omgevingsvergunning. Bij het verkrijgen van een vergunning, moet 6 weken worden gewacht ivm mogelijke bezwaren.

Bij de provincie moet minimaal vier weken voor de uitvoering een kapmelding bij de Provincie Drenthe worden gedaan als er houtopstanden gekapt of gerooid (ontworteld) worden. De Provincie stuurt een ontvangstbevestiging als bewijs dat de melding ontvangen is. Als er vier weken na het doen van de melding geen bericht ontvangen is van de provincie, dan geldt dit als een stilzwijgende goedkeuring vanuit de provincie. Deze goedkeuring geldt voor een jaar na het doen van de kapmelding. Als de goedkeuringstermijn verstreken is terwijl de kap nog niet is uitgevoerd, moet een nieuwe melding worden gedaan. Wanneer de Provincie binnen vier weken een bericht stuurt, dat de melding niet goedgekeurd wordt, kan eventueel bezwaar worden aangetekend. Het kan voorkomen dat er spoedeisende redenen zijn om eerder te moeten beginnen met de kap. In dat geval kan een ontheffing worden aangevraagd van de wachttermijn van 4 weken.

Als er bomen door brand, storm of ziekte verloren zijn gegaan, dan geldt voor deze bomen ook de plicht tot herplanten binnen 3 jaar. Ook in deze gevallen moet een kapmelding bij de gemeente en provincie worden gedaan, ook al zijn de bomen al verloren gegaan.

Bij een goedgekeurde kapmelding moeten de bomen binnen 3 jaar na de kap herplant worden (herplantplicht) op dezelfde grond. De herplanting moet minimaal van gelijkwaardige kwaliteit zijn en dezelfde oppervlakte zijn als die waarop zich de gevelde houtopstand zich bevond. Het is mogelijk dat een spontane natuurlijke verjonging deze doelen realiseert. De herbebossing moet binnen een termijn van 3 jaar een bedekkingsgraad hebben van 80%, met boomsoorten die geschikt zijn om gelet op de bodemkwaliteit en waterhuishouding ter plaatse uit te groeien tot een volwaardige en duurzame houtopstand.

Indien het niet wenselijk is om op hetzelfde perceel de bomen weer te herplanten, kan bij de Provincie door de eigenaar een verzoek gedaan worden om deze op een ander perceel te herplanten (compensatie). Eén van de voorwaarden is dat de grond waarop de herbeplanting plaats vindt, vrij is van bos- en natuurcompensatieverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van de Wet natuurbescherming en andere wet- en regelgeving. Een ontheffing moet binnen twee jaren na de kapmelding te worden aangevraagd.

In het geval de herplant wordt uitgevoerd via het principe van natuurlijke verjonging, kan ontheffing van de drie-jarentermijn worden aangevraagd. Daarvoor moet verjonging kansrijk zijn en wordt de termijn opgerekt van drie naar vijf jaar. Een ontheffing moet binnen twee jaren na de kapmelding worden aangevraagd.

Het dunnen van bos, het kappen van bomen waarbij er voor de overblijvende bomen ruimte blijft bestaan, geldt als regulier bosbeheer. Als vuistregel geldt dat het dunningspercentage onder de 30% blijft, dat wil zeggen dat tweederde van de bomen blijft staan en het karakter van het bos behouden blijft. Dan is melding en herplant niet nodig.

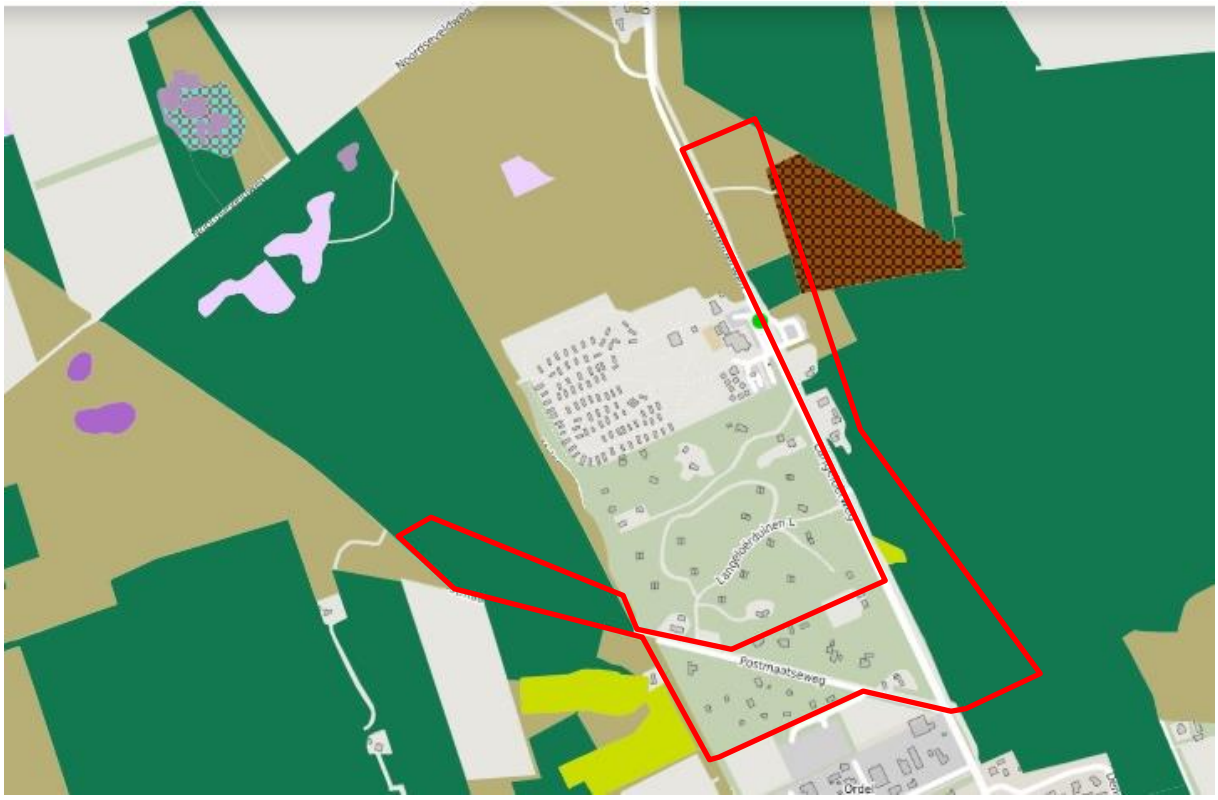
Voor kappen van bomen is afhankelijk van de boomdikte en de woon- of recreatiebestemming een omgevingsvergunning nodig, dit wordt geregeld in het nieuwe bestemmingsplan.

Gedragscode Bosbeheer

Bij de uitvoering van bosbeheer kan niet altijd worden voorkomen dat in strijd met de verbodsbepalingen van de Wnb wordt gehandeld. Op basis van de Wnb is het mogelijk om bepaalde werkzaamheden, waaronder bestendig regulier bosbeheer, uit te voeren via een vrijstelling. Bij die vrijstelling geldt de voorwaarde dat wordt gewerkt volgens een door de staatssecretaris van EZ goedgekeurde gedragscode. Daartoe is de Gedragscode bosbeheer opgesteld. Deze is erop gericht dat werkzaamheden op een zodanig zorgvuldige wijze worden uitgevoerd dat er geen overtreding plaatsvindt van de verbodsbepalingen in de Wnb. Wanneer het bosbeheer wordt uitgevoerd volgens de Gedragscode bosbeheer, dan wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen en geldt (automatisch) een vrijstelling.

De Gedragscode bosbeheer spitst zich toe op soorten die in het bos voorkomen en legt de nadruk op soorten waarvan de duurzame instandhouding van de populaties mogelijk beïnvloed kan worden door de uitvoering van boswerkzaamheden. Daarom staan de vogelsoorten die vooral in het bos voorkomen en tevens zijn opgenomen in bijlage 1 van de Vogelrichtlijn en op de Rode lijst expliciet vermeld in de Checklist bosbeheer.

De Gedragscode bosbeheer 2010-2017 is verlengd totdat de nieuwe gedragscode is goedgekeurd. Op dit moment wordt de nieuwe gedragscode bosbeheer ambtelijk beoordeeld door de RVO (www.vbne.nl).



Figuur 4. Beheertypen in het provinciaal Natuurbeheerplan (toelichting in tekst).

Natuurnetwerk Nederland en Provinciaal Natuurbeheerplan

De provincie heeft in het provinciaal Natuurbeheerplan doelen vastgesteld om de natuur te behouden en te herstellen. In het Natuurbeheerplan 2020 is de actuele situatie aangegeven met behulp van beheertypen. Deze beheertypen geven een bepaalde kwaliteit aan:

- N15.02 (donkergroen) - *Dennen-, eiken- en beukenbos zonder productie*
- N16.03 (lichtbruin) - *Droog bos met productie*. Dit bostype is de productievariant van het bostype N15.02.
- N12.02 (geelgroen) - *Kruiden- en faunarijk grasland* (restant stuifzand waar geparkeerd wordt; is eigenlijk een stukje bosrand);
- N17.02 (bruin, geruit) - *Droog hakhout* (valt waarschijnlijk geheel buiten de begrenzing).

Op de provinciale ambitiekaart zijn alle gekleurde delen donkergroen - Dennen-, eiken- en beukenbos zonder productie (N15.02). In deze delen wordt een natuurlijker karakter van het bos nagestreefd dan nu het geval is. Niet ingekleurde delen, zoals de zuidzijde van de Postmaatseweg, hebben geen beheertype en er is geen ambitie voor vastgesteld. Voor de zuidzijde van de Postmaatseweg kan gestreefd worden naar type N15.02, gecombineerd met omvorming naar gevarieerd gemengd bos.

In het plangebied wordt voor zover bekend geen hout geoogst en eventuele houtoogst bedraagt minder dan 20% van de oppervlakte of bijgroei. De potentie om het actueel aanwezige bos van type N16.03 (lichtbruin) om te vormen naar type N15.02 (donkergroen) is groot.

De Langeloërweg is in het verleden aangegeven als faunaknelpunt. Door zijn breedte en verkeersintensiteit is dit een versnipperende structuur binnen het Natuurnetwerk. Om de versnipperende werking te verminderen, is de snelheid ter hoogte van het plangebied vijf jaar geleden verlaagd van 80 naar 60 km/uur. Faunapassages en toeleidende rasters zijn echter nog niet aangelegd.

2.7 Expeditie Norgerduinen

De gemeente Noordenveld wil in overleg met de provincie Drenthe en andere partijen komen tot een duurzame oplossing voor de situatie die is ontstaan rond de permanente bewoning van recreatiewoningen in De Tip. Uitgangspunten bij omzetting naar permanente bewoning zijn in ieder geval een gebiedsgerichte benadering met locatiespecifieke afwegingen. Ook moet er ruimtelijke, maatschappelijke, ecologische of landschappelijke meerwaarde ontstaan. Verder moet aan het overig provinciaal beleid op het vlak van onder meer wonen en natuur worden voldaan en aan wettelijke normen. De verschillende eigenaren van de natuurgebieden rond Norg en de gemeente Noordenveld zijn daarom in 2017 tot een visie gekomen in het document Expeditie Norgerduinen.

De Norgerduinen zijn een cultuurhistorisch uniek en waardevol bosgebied, waar mensen en inheemse flora en fauna zich thuis voelen. Vanuit de genoemde uitgangspunten en de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van bewoners, gebruikers en bevoegd gezag wordt gewerkt aan een toekomstbestendige en evenwichtige verdeling van de landschaps- en natuurwaarden, geaccepteerde en gedragen vormen van wonen en verblijf en een hoogwaardig toeristisch-recreatief gebruik en aanbod.

De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten bepalen het gebruik. Voor het plangebied betekent dit dat de biodiversiteit van flora en fauna, kenmerkend voor de (oude) bossen toeneemt. Er is respect voor oude, waardevolle bomen en landschappelijke elementen en uitheemse beplanting is verbannen. Recreatie en de vrijetijdseconomie dragen bij aan de leefbaarheid in Norg en de Norgerduinen. De Norgerduinen zijn beschikbaar voor hoogwaardige verblijfsrecreatie. Maar dit mag niet ten koste gaan van het natuurlijke, bosrijke karakter van de Norgerduinen.

2.8 Bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het Bestemmingsplan Norgerduinen, vastgesteld in 2011.

De hoofdbestemming is bos en er ligt een dubbelbestemming m.b.t. archeologie overheen. De waarde 'archeologie' is mede bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden, in de vorm van ‘middelhoge trefkans’ of ‘hoge trefkans’ (zogenaamde IKAW-terreinen).

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
b. dagrecreatie;
c. verblijfsrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
e. uitsluitend uitoefening agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
f. verkeer, uitsluitend voor zover het bestaande wegen betreft;
g. nutsvoorzieningen.

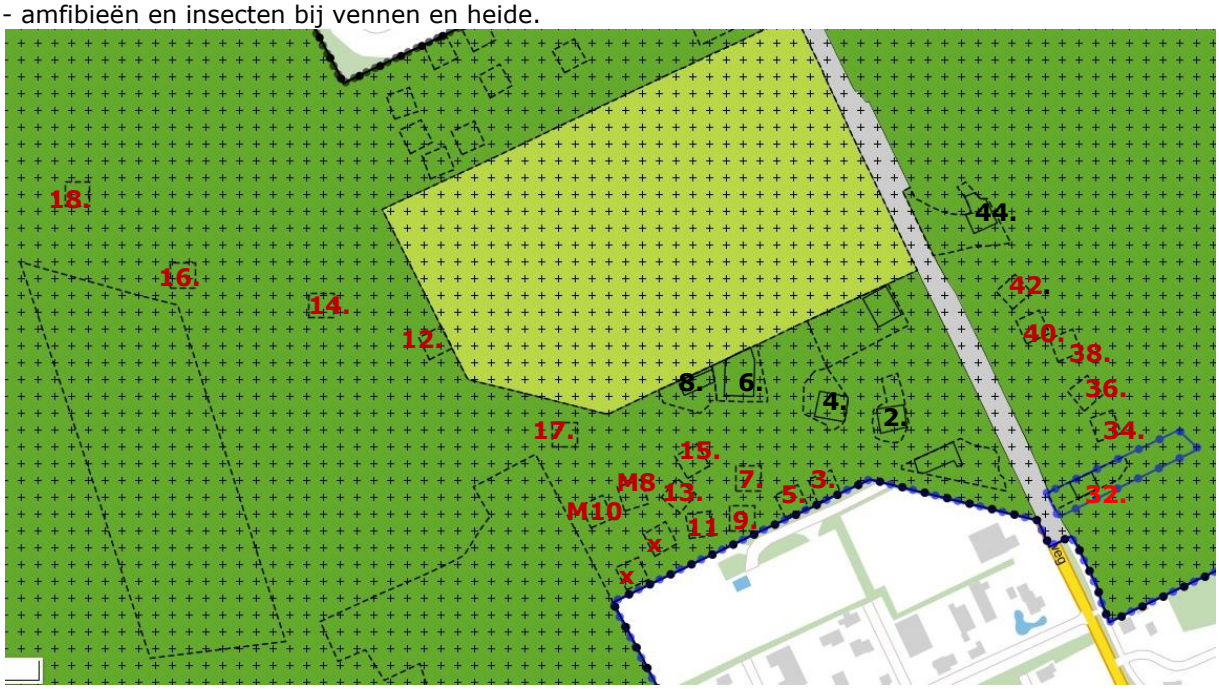
Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag het aantal recreatiewoningen ten hoogste het bestaande aantal bedragen.

Behoud en herstel van wezenlijke kenmerken

De doeleinden ten aanzien van natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

Abiotische kenmerken:
- geomorfologisch van belang zijnde, bijzonder stuifzandgebied met veel microreliëf;
- lage grondwaterstand, daardoor weinig sloten;
- het plangebied ligt in zijn geheel in een inzijgingsgebied.

Biotische kenmerken:
- botanisch rijk bos;
- natuurlijke en landschappelijke waarde van houtopstanden en rijke ondergroei van loofsoorten;
- monumentale en/of waardevolle individuele bomen;
- soortenrijke beplanting, met name de Molenduinen;
- verspreide vennen en heide;
- gevarieerde broedvogelbevolking en roofvogels (havik en sperwer);
- amfibieën en insecten bij vennen en heide.



Figuur 5. Kaartuitsnede Postmaatseweg uit het bestemmingsplan met daarin aangegeven de huisnummers van de woningen in het plangebied. Huisnummers in rood geven de huidige recreatieve bestemming aan. Met x zijn bouwvlakken aangegeven die momenteel niet bebouwd zijn. Kaart is noordgericht (Bron: RuimtelijkePlannen.nl).



Figuur 6. Kaartuitsnede Langeloërweg uit het bestemmingsplan met daarin aangegeven de huisnummers van de woningen in het plangebied. Huisnummers in zwart geven de huidige woonbestemming aan. Kaart is noordgericht (Bron: RuimtelijkePlannen.nl).

Cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken:
- overgangen van hoog en droog bos naar lage en natte veentjes;
- overgangen van open stuifzanden naar dichte bossen;
- afwisseling van open cultuurgrond met besloten bosgebied;
- (zomer)huisjesterreinen en campings in met name de Langeloërduinen.

Woningen

Voor woningen in het plangebied geldt dat elk bouwvlak één woning aangeeft. Uitbreiding van het aantal bouwvlakken is niet aan de orde. De gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan; de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 200 m². Als de huidige oppervlakte al meer bedraagt, dan geldt de huidige oppervlakte als maximum. De oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 60 m². Als de huidige oppervlakte al meer bedraagt, dan geldt de huidige oppervlakte als maximum.

Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen geldt dat uitsluitend de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen op de bestaande locatie zijn toegestaan. Gesloten en open overkappingen, erfafscheidingen en andere terreinafscheidingsconstructies zijn niet toegestaan. Van deze regels kan worden afgeweken voor het herbouwen van een recreatiewoning tot een maximale oppervlakte van het hoofdgebouw van 80 m^2 en van een aan-/uitbouw of bijgebouw van 20 m^2, waarbij een vrijstaand bijgebouw niet is toegestaan. Ook de ligging van het bouwvlak mag worden gewijzigd, waarbij de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen tenminste 25 m bedraagt en de afstand tot de perceelgrens tenminste 5 meter. De afstand tot de bestemmingsgrens moet tenminste 10 meter bedragen. Als de bestaande afstanden kleiner zijn, gelden de bestaande afstanden als minimum. Voorwaarde voor afwijking is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

Specifieke gebruiksregels

Permanent bewonen is alleen toegestaan waar gronden de bestemming wonen hebben.

Vergunningplicht

In verband met het natuurlijke karakter van het gebied zijn de bodem en de daarop voorkomende natuur beschermd middels de volgende regels: zonder omgevingsvergunning is niet toegestaan:

1. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarbij behorende voorzieningen en/of constructies;
4. ophogen en afgraven van gronden.

Werkzaamheden die normaal onderhoud tot doel hebben, bijvoorbeeld het snoeien van overhangende takken boven een pad, kunnen zonder vergunning worden uitgevoerd.

2.9 Verblijf en gebruik

Er is in het plangebied een brede variatie van extensieve recreatie in de natuur tot wonen met ingrijpende veranderingen in de natuurlijke omgeving. Gebruik als woning heeft een groter ruimtebeslag dan als recreatieonderkomen, vanwege de eisen die aan woningen worden gesteld en allerlei bijkomende zaken als een carport, opslag van een boot, etc. Ook zijn de tuinen bij woningen over het algemeen meer als tuin ingericht en onderhouden, waarschijnlijk omdat dit bij jaarrond aanwezigheid ook mogelijk is en de bestemming die invloed niet (voldoende) inperkt.

De impact op het perceel waarop de woning staat, hangt af van het oppervlak en dichtheid. Het kleinste perceel (Postmaatseweg) heeft een oppervlakte van ca 600 m^2 en heeft volledig het karakter van een bewoond perceel. Omdat deze woning grotendeels omsloten is door bos, beperkt het verdwijnen van het boskarakter zich tot dit perceel.

Bij grotere percelen, van ca 1300 m^2 aan de zuidzijde van de Postmaatseweg is de invloed van verblijf en gebruik eveneens groot en is het bos teruggedrongen tot de perceelranden. Omdat hier diverse percelen aan elkaar grenzen, kan het boskarakter plaats maken voor het karakter van een coulisselandschap.

Vanaf een perceelgrootte van 2000 m^2 lijkt de dominantie van de woonfunctie doorbroken te worden en kan het bos vlakdekkend aanwezig zijn.

Bij (nagenoeg) alle woningen is parkeergelegenheid. De maat en vormgeving hangt vaak samen met het gebruik als recreatieonderkomen of woning. Op plekken met recreatief gebruik is de ontsluiting en parkeergelegenheid vaker half verhard, terwijl op plekken met woongebruik vaker bestraat is.

Er zijn heggen, tuintjes, exotische struiken, tuinmeubilair, pergola's, bloempotten, houtopslag, etc. Opvallend is de dominante aanwezigheid van Laurierkers. Dit is een geliefde struikensoort om als een soort groene muur het eigendom af te schermen. Het betreft een exotische soort die sterk contrasteert met het natuurlijke karakter van het gebied. Hetzelfde geldt voor de Rhododendron die ook veel, wel in mindere mate, aanwezig is.

Rechte erfscheidingen verstoren het natuurlijke beeld, maar zijn vaak niet opvallend aanwezig, doordat het kleurgebruik natuurlijk oogt. In enkele gevallen is prikkeldraad toegepast; dit is een risico voor mensen en dieren (verstrikt raken). Qua hoogte zijn alle gesloten hekwerken passeerbaar voor een soort als de Ree. Gaashekken zijn vaak niet of onvoldoende passeerbaar voor soorten als Das en Egel.

Door een toenemend gebruik als woning zijn steeds meer mensen jaarrond in het gebied aanwezig. Bij recreatief gebruik is de bezetting in de koude periode (oktober – maart) laag. In het algemeen is bij recreatie de aanwezigheid in de weekenden groter dan door de week en in de vakanties groter dan buiten de vakanties.

De aanwezigheid van mensen gaat gepaard met activiteiten die verstorend kunnen zijn voor de fauna. Het houden van huisdieren kan met zich meebrengen dat honden en katten loslopen of dat er hondengeblaf is.

2.10 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten via de Langeloërweg, de Postmaatseweg en de Molenveenweg. De toegestane snelheid op de Langeloërweg bedraagt 60 km/uur; op de Postmaatseweg die eveneens buiten de bebouwde kom ligt, is 80 km/uur toegestaan. De Postmaatseweg gaat t.h.v. de Molenveenweg over in een onverharde zandweg. Langs de Langeloërweg ligt aan de oostzijde een gescheiden fietspad. De woningen hebben grotendeels een eigen ontsluiting, maar soms delen meerdere woningen hetzelfde ontsluitingspad.

Aan de Langeloërweg liggen twee toegangen met parkeerplaatsen die toegang geven aan recreanten tot het bosgebied achter de woningen. Een ander pad loopt vanuit Norg richting het plangebied. Een oud bord geeft vanuit de richting van Norg aan dat honden en paarden niet zijn toegestaan. Vanaf de zuidelijke parkeerplaats is aangegeven dat honden moeten zijn aangelijnd. Vanaf enkele woningen sluiten kleine paadjes aan op het padennetwerk. In één geval is het privékarakter aangegeven met een artikel 461-bordje.

Vanaf de Postmaatseweg is het bosgebied voor recreanten toegankelijk via de Molenveenweg en kleinere zijpaden van de Postmaatseweg. Ook hier geldt een aanlijngebod voor honden.

3. Kwetsbaarheidsanalyse en compensatieopgave

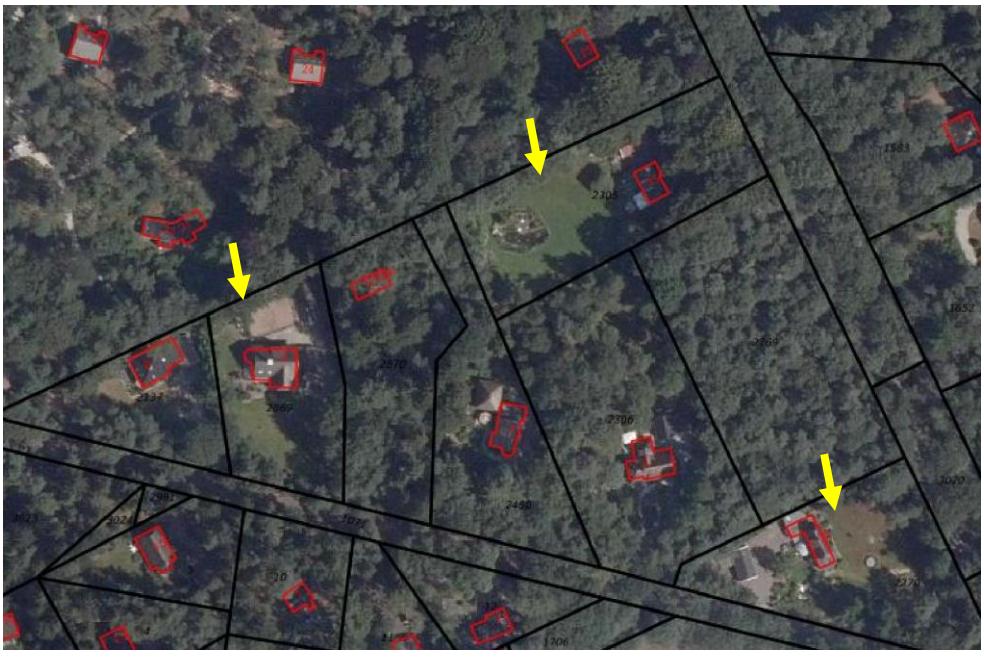
3.1 Algemeen

De transitie van recreatie naar wonen zal leiden tot druk op en of een aantasting van de bestaande natuurwaarden. Ten aanzien van de beleid- en wetgeving zijn het NNN (Natuur Netwerk Nederland) en de wet Natuurbescherming van belang. In dit hoofdstuk worden de te verwachten effecten van de transitie op deze twee aspecten getoetst.

3.2. NNN kwaliteit

Afname bosareaal

Uit de inventarisatie van het plangebied is gebleken dat de bestemming woning kan leiden tot ingrijpende veranderingen in de natuurlijk omgeving en dus kan leiden tot aantasten van de NNN kwaliteit. Bij permanent wonen neemt het ruimtebeslag toe. In het kielzog van mogelijkheid om het bebouwd oppervlak te laten groeien tot 200 m2 zal dit ruimtebeslag naar verwachting verder toe nemen, ook als het totale gebruiksvlak gehandhaafd blijft op 400 m2. De toename van ruimtebeslag uit zich in boomkap om meer zonlicht in tuin en op de woning te krijgen of om blad- en takval te verminderen. De bosrand kan worden teruggedrongen naar de perceelsgrenzen. Als op het aangrenzende perceel hetzelfde proces plaatsvindt, dan zal het effect extra zichtbaar worden. In het gebied ten noorden van De Tip, waar permanent bewonen al langer plaatsvindt, is goed zichtbaar dat verdwijnen van bos als autonoom proces daadwerkelijk op kan treden. Hier zijn open plekken in het bos ontstaan die kunnen oplopen tot ruim 1000 m2 of het ontstaan van een park/coulisselandschap situatie. Het risico op aantasten van het bos is het grootst aan de zuidzijde van de Postmaatseweg vanwege de hogere dichtheid van (potentiële) woonkavels op relatief kleine kavels. Per kavel wordt hier naar verwachting het areaal bos alleen al op kavelniveau teruggedrongen naar een oppervlak van ca. 70. Vanwege de hoge dichtheid van kavels zal deze afname sterker doorwerken op het geheel en areaal gesloten bos nog meer gaan afnemen en versnipperd raken. Bij grotere percelen in de rest van het onderzoeksgebied (kavels groter dan 2000 m^2) zal de impact naar verwachting beperkt blijven omdat daar de woonfunctie op de kavel minder dominant zal zijn. Op kavelniveau zou hier een bosareaal overwegende tussen de 10 en 20 % kunnen afnemen, waarbij ook grotere aaneengesloten delen bos in stand blijven. Tabel 1. geeft een beeld van het verwachte verlies (%) aan bos- en natuurwaarde op kavelniveau.



Figuur 7. Effecten van permanent wonen op de bosbedekking. Met peilen zijn locaties aangeduid waar de bedekking bos op de kavels is geslonken naar <25 %.

De tuinen zelf worden bij permanent bewonen vaker ingericht als echte tuin, en verliezen hiermee de samenhang met het omliggende bos. Dit wordt o.a. veroorzaakt door het kappen van nog solitaire bomen (als overblijfsel van het oorspronkelijke bos), maar ook door het toepassen van niet inheemse bomen, struiken en plantensoorten. Bij een transitie naar permanent wonen moet de gebruiksvlakte van 400 m^2 voor wat betreft bos- en hoge natuurwaarden als afgeschreven worden beschouwd. De definitieve oppervlakte van de gebruiksruimte van alle te transformeren woningen zou daarom de basis moeten vormen voor de kwantitatieve natuurcompensatie.

Kwaliteitsverlies resterende bos
Daarnaast kan het ruimtebeslag ook doorwerken in het overblijvende bos, opslag van materialen en verhardingen (parkeren) zijn daar voorbeelden van. Dit is niet toegestaan. Het effect hiervan is moeilijk te voorspellen omdat iedere eigenaar daar anders mee om zal gaan. Hetzelfde geldt voor het gebruik van hekwerken en schutting. Als deze gebruikt worden buiten de gebruiksruimte, bijvoorbeeld op de kavelgrens, dan komt de faunapaseerbaarheid in het gedrang. In theorie kan dit effect overal op gaan treden. Vooral de zuidzijde van de Postmaatseweg is extra kwetsbaar omdat daar naar verwachting het bos meer versnipperd zal raken.
Zonder restricties is er een reëel risico op aantasting van de kwaliteit van het resterende bos en zal een extra compensatie nodig zijn.

Tabel 1. Percentage gebruiksruimte op kavelniveau (op basis 400 m^2). TIP A Adres zijn kavels ten Oosten van de Langeloerweg, TIP B ten westen daarvan. Grijze vlakken zijn samengevoegde kadastrale van 1 eigenaar.

TIP -A Adres	Kadastraal	Huidige bestemming	% gebruiksruimte
LLW 32	D1579	Recreatie	15
LLW 34	D1580	Recreatie	9
LLW 36	D1581	Recreatie	11
LLW 38	D1651	Recreatie	31
LLW 40	D1652	Recreatie	14
	D1706	Bos	
LLW 42	D1583	Recreatie	15
TIP -B Adres	Kadastraal	Huidige bestemming	% gebruiksruimte
PMW 15	R5	Recreatie (wonen is toegestaan met omgevingsvergunning o.b.v. artikel 4, lid 10 bijlage II Bor)	30
	C2991	Bos	
	C3024	Bos	
PMW 12	C2211	Pers Recreatie (wonen is toegestaan met persoonsgebonden gedoogvergunning)	69
MVW04*	R6	Recreatie	31
MVW06*	R7	Recreatie	29
MVW08	R3	Recreatie	29
MVW10	R2	Recreatie	23
PMW03	R12	Recreatie	34
PMW05	R11	Recreatie	29
PMW07	R10	Recreatie	29
PMW09	R9	Recreatie	30
PMW11	R8	Recreatie	30
PMW13	R4	Recreatie	31
PMW14	C2830	Recreatie	19
PMW16	C2264	Recreatie	15
	C2943	Recreatie	
PMW17	C2711	Bos	6
	C3023	Recreatie	
PMW18	C2260	Bos/recreatie	8

3.3. Soorten wet natuurbescherming

Verlies aan groeiplaatsen van beschermde flora
Het is niet uitgesloten dat in het plangebied de beschermde Dennenorchis voorkomt. Deze plantensoort is bekend uit dit in de naaste omgeving gelegen bosgebied. Door het vergroten van woningen en het verharden van oppervlakten, de uitbreiding van gebruiksruimte, bodemverstoring

en kwaliteitsverlies van het bos (met name het bosklimaat) kunnen groeiplaatsen van deze soort verdwijnen. Dit is vanwege de beschermde status van de soort niet toegestaan. Als de soort aanwezig is en verloren dreigt te gaan, is hiervoor ontheffing van de provincie, gecombineerd met compensatiemaatregelen nodig. Door vlakdekkende inventarisatie kan worden nagegaan of de soort op dit moment in het plangebied voorkomt.

Op basis van de huidige kwaliteit van het plangebied wordt van de plantensoorten van de Rode Lijst alleen de Bosaardbei verwacht. Dit is een weinig kritische soort waarmee tijdens werkzaamheden rekening gehouden kan worden door de planten te verplanten naar een geschikte plek in de directe omgeving. Wanneer deze werkwijze wordt gevolgd, zijn negatieve effecten op de populatie van deze soort uitgesloten.

Wat betreft groeiplaatsen van (korst)mossen en paddenstoelen is er over de 0-situatie op dit moment weinig te zeggen. Door het vergroten van woningen en verharde oppervlakken, de uitbreiding van gebruiksruimte, bodemverstoring en kwaliteitsverlies van het bos (met name het bosklimaat) kunnen groeiplaatsen van deze soort verdwijnen. Voor deze soortgroepen zou vlakdekkende inventarisatie nodig zijn om na te kunnen gaan welke effecten er zullen optreden.

Verlies van verblijfplaatsen van vleermuizen
In de woningen, bijgebouwen en bomen in het plangebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen kunnen verstoord worden of verloren gaan door sloop- en bouwactiviteiten of door bomenkap. Voor deze activiteiten moet een ontheffing Wet Natuurbescherming bij de provincie Drenthe worden aangevraagd nav een vleermuisonderzoek en een compensatieplan.

Veranderingen in het foerageergebied van vleermuizen
Ingrepen in het plangebied werken verschillend uit voor de kwaliteit van het foerageergebied. Enerzijds kan dit positief uitwerken, omdat meer open ruimtes leiden tot een grotere lengte aan bosranden waar vleermuizen bij voorkeur foerageren, zonder dat de maat van deze open ruimten te groot wordt en het effect teniet wordt gedaan. Anderzijds kan de uitstraling van licht vanuit de woningen en door buitenverlichting toenemen, waardoor de kwaliteit van het foerageergebied afneemt. Om negatieve effecten op het foerageergebied minimaal te houden wordt geadviseerd om regels te stellen voor het gebruik van verlichting, bijvoorbeeld ten aanzien van lichtkleur (amberkleurig) en afscherming naar de omgeving toe (alleen gericht op bijvoorbeeld een looppad).

Verlies van verblijfplaatsen van de Steenmarter en Eekhoorn
In woningen of bijgebouwen kunnen verblijfplaatsen van de Steenmarter aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen niet zonder ontheffing verwijderd worden. Verwacht wordt dat de provincie de goedkeuring verstrekt, mits er voldoende compensatie aangeboden wordt. Er wordt daarom vanuit gegaan dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is. Hetzelfde geldt voor nesten van de Eekhoorn in bomen.

Overige effecten op zoogdieren
Algemene zoogdieren kunnen eveneens negatieve effecten ondervinden van ruimtebeslag en (licht)verstoring. Negatieve effecten op populatieniveau zijn uitgesloten. In het plangebied zijn diverse erfafscheidingen aanwezig. Op sommige plaatsen is prikkeldraad aanwezig. Van onder meer reeën en vleermuizen is bekend dat ze daarin verstrikt kunnen raken, met soms de dood tot gevolg. Geadviseerd wordt prikkeldraad te verbieden.
Ook worden gaashekken gebruikt. Diverse soorten zoogdieren worden hierdoor gehinderd in hun gebruik van het gebied, zoals Egel en Das. Ook dichte takkenwallen kunnen tot barrière-effecten leiden. Dit kan worden opgelost door op regelmatige afstand doorgangen te maken. Hiervoor kunnen algemene regels worden gesteld.

Verstoring van broedvogels en verlies van nesten
Verstoring van broedvogels kan eenvoudig worden voorkomen door verstorende activiteiten buiten de broedperiode uit te voeren.

Van bepaalde vogelsoorten is het nest op de nestlocatie het hele jaar beschermd. Het mag niet worden verwijderd, omdat het nest het hele jaar gebruikt wordt als rustplek of het type nestplek

komt relatief weinig voor en de soort is ervan afhankelijk. Zo is het voor roofvogels een reden dat ze vaak niet zelf een nest bouwen, maar een gebruikt nest weer opnieuw gebruiken. Wanneer zo'n nest wordt verwijderd, verdwijnt in een groter gebied de broedmogelijkheid van die soort. In het plangebied worden geen jaarrond beschermde nesten in gebouwen verwacht. Zo is de Huismus er niet aangetroffen en voor Gierzwaluw zijn de daken over het algemeen niet geschikt.

Van de Buizerd is een jaarrond beschermd nest bekend op de rand van het plangebied in een groep bomen die ook bij een uitbreiding van bouw- en gebruiksoppervlak geen gevaar lopen gekapt te worden. In de huidige situatie bevindt deze nestlocatie zich binnen 75 meter van diverse woningen, een afstand waarbinnen activiteiten tot verstoring van het nest kunnen leiden. Uitbreiding van het bouw- en gebruiksoppervlak zal ertoe leiden dat er dichterbij het nest verstorende activiteiten kunnen plaatsvinden. Gezien de huidige ligging van het gebruiksvlak is het niet of beperkt mogelijk om de uitbreiding een andere kant op te situeren. Wel kan er gedacht worden aan mitigerende maatregelen zoals extra beplanting die zichtlijnen naar het nest afschermt. Ten aanzien van dit jaarrond beschermde nest is ontheffing nodig voor de uitbreiding van gebouw- en gebruiksvlak.

Ingrepen in het leefgebied van amfibieën en reptielen
In het plangebied komen diverse soorten amfibieën en reptielen voor die beschermd zijn en/of op de Rode Lijst staan. Een positief effect van de aanwezigheid van bebouwing is dat er meer licht op de bodem valt, er meer habitatvariatie is en oppervlaktewater in de vorm van kleine vijvers. De Ringslang profiteert er van de aanwezigheid van composthopen en vijvers. Negatieve effecten zijn er waar het natuurlijk karakter teveel wordt aangetast, bijvoorbeeld als dekkingsmogelijkheden onder takken en strooisel over een groot oppervlak niet meer aanwezig zijn. Negatieve effecten kunnen ook optreden door activiteiten, bijvoorbeeld doordat dieren overreden worden of verwond en gedood bij bouwwerkzaamheden. Voor het verlies aan leefgebied kan het verlies aan NNN worden aangehouden en hiervoor is goedkeuring van de provincie nodig. Wat betreft directe effecten door activiteiten is de zorgplicht voldoende om het verwonden en doden van dieren te voorkomen.

Effecten op overige diergroepen
Van de overige (ongewervelde) dieren komen er geen beschermde soorten voor. (Populaties van) Overige Rode-Lijstsoorten worden op basis van het biotoop niet verwacht. Mogelijk komen er wel Wilde bijen van de Rode lijst voor.

Voorbehoud
Er is (nog) geen vlakdekkende inventarisatie uitgevoerd. Daarnaast kunnen beschermde en bedreigde soorten zich altijd nieuw vestigen. Deze inventarisatie heeft daarom een globaal en voorlopig karakter. De belangrijkste knelpunten die in het kader van het bestemmingsplan optreden, zijn aangegeven. Voor initiatiefnemers blijft altijd de zorgplicht vanuit de Wet natuurbeschermingswet gelden, waaronder de informatieplicht om zich voorafgaand aan een project zich op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van beschermde soorten.

3.4 Compensatieopgave

I NNN

zie spelregels EHS:

1. Nee, tenzij-benadering met compensatie: herbegrenzing om andere dan ecologische redenen is van toepassing indien provincies met behoud van de oorspronkelijke kwantitatieve en kwalitatieve ambitie de begrenzing van de NNN om andere dan ecologische redenen wensen aan te passen om een (kleinschalige) ruimtelijke ingreep mogelijk te maken. Hiervoor gelden strikte voorwaarden, zo moet de herbegrenzing leiden tot een versterking van de NNN in het betreffende gebied. Per transitiekandidaat geldt een compensatieplicht van 640 m2.

Ten zuiden van de Postmaatseweg, aansluitend op het plangebied, ligt een agrarisch perceel als een enclave binnen de NNN. Dit perceel heeft al een bosbestemming, maar met een aanduiding 'agrarisch' wat maakt dat dit perceel ook agrarisch gebruikt kan worden. Omvorming van een gedeelte van het weiland naar natuur in de vorm van natuurcompensatie versterkt de NNN. De eigenaar heeft hiervoor zijn perceel beschikbaar gesteld en is betrokken bij het bepalen van het streefbeeld (zie ook 4.4).

II Bescherming van houtopstanden (voormalige boswet)
Houtopstanden zijn enkel onder de Wnb beschermd wanneer deze buiten de bebouwde kom liggen. Wanneer houtopstanden binnen de bebouwde kom liggen, dan gelden de gemeentelijk kapregels. Daarbuiten geldt de Wnb, dit is van toepassing op De Tip. Onder de Wnb zijn houtopstanden beschermd indien die minimaal 10 are bedragen en wanneer er meer dan 20 bomen in één of meerdere rijen staan. Voor dergelijke houtopstanden geldt bij kappen een meldingsplicht en een herplantplicht. Ook is mogelijk een ontheffing en compensatie nodig. Voor de kap van houtopstanden buiten de kom is ook een omgevingsvergunning bij de gemeente nodig.

III Soortenbescherming

2. Dennenorchis - Als deze soort al voorkomt, zal dit op perceelniveau aan de orde zijn en komt compensatie redelijkerwijs voor rekening van de individuele eigenaar. Omdat compensatie waarschijnlijk zeer kostbaar is en het de vraag is of er wel een ontheffing voor verleend wordt, is de kwestie wel van belang voor de ligging van bouw- en gebruiksvlak en daarmee voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

   Vleermuizen:
   Compensatie vaste alle verblijfplaatsen is van een andere aard dan gebiedscompensatie. Bij (nieuw)bouwactiviteiten zal moeten worden vastgesteld of er in het betreffende pand kraam-, winter, zomer en paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor kleine verblijfplaatsen is natuurinclusief bouwen het belangrijkste middel om te kunnen compenseren/mitigeren. Hier is ook nog steeds een ontheffing voor nodig op perceelsniveau.

3. Foerageergebied: wel een verandering van de aard van het foerageergebied, niet per se negatief, verlichting wel een aandachtspunt: gebruiksregels; compensatie niet aan de orde.

   Ten aanzien van broedvogels en broedseizoen algemene voorschriften.

4. Mogelijk wordt het jaarrond beschermde nest van de Buizerd als gevolg van de uitbreiding van het bouw- en gebruiksvlak ongeschikt. Er zijn echter voldoende broedmogelijkheden in de omgeving aanwezig. De uitbreiding kan doorgang vinden, mits sterk verstorende werkzaamheden, zoals kap en sloop, buiten de broedperiode plaatsvinden.

   Ten aanzien van overige diergroepen algemene voorschriften.

5. Compensatie leefgebied via algemene NNN-compensatie.

4. Streefbeeld

4.1 Doelstelling

De bewoners van De Tip zijn zich ervan bewust dat ze in een bos- en natuurgebied wonen. Vanuit dit bewustzijn dragen de bewoners verantwoordelijkheid en zorg voor het bos op en rond hun eigendom. Tevens moet er een meerwaarde (beleidsmatige eis van de provincie Drenthe en gemeente Noordenveld) worden gecreëerd nu er een woonbestemming op het gebied komt te liggen. Daarnaast worden maatregelen genomen om de toegenomen impact op het bos als gevolg van de bestemmingswijziging te compenseren

Om de natuurkwaliteit planmatig te borgen, is er de volgende tweeledige doelstelling:

Tabel 2. Doelstellingen natuur en wonen.

Natuur	**Wonen**[1]
Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden van het Drents bos, onder meer - een gave bodem - oude structuren zoals houtwallen, hakhout en oude bomen - ecologische waarden en hoge biodiversiteit - inheemse soorten en natuurlijke patronen - ontwikkeling natuur voor compensatie - bepaalde indicatorsoorten geven de natuurkwaliteit aan, waaronder amfibieën en reptielen, broedvogels, vleermuizen en dagvlinders	Bewustzijn van de natuurwaarden en kwaliteitsslag wonen in het bos - terughoudend omgaan met buitenverlichting - hekwerken en erfscheidingen gaan door materiaalkeuze en kleur op in het terrein - duurzame principes als regenwater afkoppelen en infiltreren, gft-afval composteren met maaisel, blad en twijgen - bij voorkeur halfverharding en houtsnippers i.p.v. klinkers en tegels - verstoring beperken door intensief gebruik te situeren bij de woning en naar randen toe te extensiveren - visuele verstoring beperken door uitgekiende aanplant dicht inheems struweel en toepassen takkenrillen

Realisatie van deze verantwoordelijkheid gebeurt door:

- Vergroten van de kennis van het gebied door monitoring, bijvoorbeeld met lokale IVN afdeling;
- Vergroten van de kennis van eenvoudige maatregelen t.b.v. flora en fauna;
- Integreren van monitoringskennis in het beheer van het groen rond de woningen;
- (ver)Bouwen volgens natuurinclusieve principes;
- Samenwerken met overheden zoals provincie en gemeente en beheerorganisaties als Landschapsbeheer Drenthe en Natuurmonumenten, bijvoorbeeld in de vorm van een klankbordgroep;
- Een aantal onderwerpen wordt vastgelegd in afspraken of regels die door de gemeente/provincie kunnen worden gehandhaafd, bijvoorbeeld ten aanzien van de kap van bomen, het bebouwde en verharde oppervlak, ingrepen in de bodem, verwijderen exoten, etc.

4.2 Landschappelijke en natuurlijke waarden

Bostype

De Langeloërduinen en de Molenduinen zijn ontstaan na langdurige roofbouw. Er wilde op den duur niets meer groeien, waardoor het zand in beweging kwam en waardoor het huidige reliëf tot stand kwam. Deze armoedige grondslag maakt dat het bos langdurig gedomineerd werd door eiken en grove dennen met een ondergroei van heide en bosbessen. Langzamerhand is het bos meer gesloten geraakt en ontwikkelt zich er een echte bosbodem. De bosontwikkeling gaat naar een Eiken-Beukenbos. In het plangebied treden twee ontwikkelingen op. Enerzijds ontstaan door de aanwezige dynamiek rijkere bosbodems die een goed uitgangspunt vormen voor een kruidenrijke bosflora, met soorten als Daslook, Bosanemoon, Hondsdraf, Speenkruid, Wilde hyacint, Gewone

[1] Zie Beeldkwaliteitsplan

salomonszegel, Geel nagelkruid, (bonte) Gele dovenetel. Anderzijds biedt het openmaken perspectief voor het in stand houden van soorten die horen bij het (vroegere) open bos op stuifzand, zoals Levendbarende hagedis, Konijn en diverse soorten dagvlinders (Oranje zandoogje, Groot dikkopje).

Ligging in het landschap

Langs zowel de Langeloërweg als de Postmaatseweg is sprake van gradiënten die cultuurhistorisch bepaald zijn. Al heel lang vormen deze wegen belangrijke ontsluitingswegen waarvan de menselijke invloed uitstraalt op het omliggende gebied. Met name langs de Langeloërweg is sprake van oudere woningen. Naarmate de afstand tot de weg toeneemt, neemt de menselijke invloed af. Ecologisch gezien zijn deze gradiënten te beschouwen als bosranden. Er is openheid in de kroonlaag waardoor er meer licht op de bodem valt. Onder de kroonlaag is een afwisseling van struiken en struwelen, grazige en kruidachtige plekken, verharde en bebouwde plekken. Er is dus zowel in horizontaal als verticaal vlak variatie in structuur.

In Nederland vallen bosranden vaak samen met de overgangen van relatief laaggelegen, vochtige en voedselrijke gronden naar hogere, droge en zeer arme gronden. De laaggelegen delen werden ontgonnen, terwijl op de onbruikbare hogere gronden bossen werden geplant. Bij het begrenzen van natuurgebieden zijn deze grenzen vaak zo in stand gebleven. Het betekent dat veel dieren die in het bos leven, foerageren op agrarische gronden, omdat het bos te arm is. Voorbeelden zijn diverse vogelsoorten, Das en grote hoefdieren. Ook het plangebied vervult een dergelijke functie binnen het omliggende bos. Rond de woningen zijn water (tuinvijvers), verstoorde, voedselrijkere bodems en compost aanwezig, die positief uitwerken voor de biodiversiteit. De aanwezigheid van een ringslangenpopulatie die zich in de composthopen voortplant, is daarvoor exemplarisch. Ook voor amfibieën is de structuur, bodemdynamiek en beschikbaarheid van (voortplantings)water essentieel.

De omliggende bossen zijn nog relatief jong en de beschikbaarheid van natuurlijke holten is er nog laag. Rond de woningen is de beschikbaarheid van (kunstmatige) holten hoger, doordat vleermuizen en vogels ruimten in muren en daken gebruiken en door de aanwezigheid van nestkasten. Hierdoor heeft het plangebied een meerwaarde in het omliggende bos.

Deelgebieden

Het plangebied valt uiteen in vier deelgebieden:

- Langeloërweg: de bebouwing ligt geheel aan de oostzijde van de weg. Omdat er direct rond de woningen meer openheid is, valt er vanuit het westen licht in het achterliggende bos. Door specifieke maatregelen (maatwerk) kan het bosrandkarakter versterkt worden, waardoor de rustige oostzijde van alle percelen een doorgaand leefgebied of corridor kunnen vormen voor lichtminnende soorten als de Levenbarende hagedis, vlinders, etc. De Langeloërweg vormt een barriére voor kleine dieren, waarvoor in het kader van dit plan de migratiemogelijkheden kunnen worden verbeterd. Er wordt gestreefd naar de aanleg van faunapassages. Wanneer dat niet of onvoldoende mogelijk is, kan een snelheidsverlaging naar 50 km/uur een verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie. Dit ligt echter buiten de invloedsfeer van dit project.
- Zuidzijde Postmaatseweg: de ecologische waarde van het bos op deze plek is relatief klein, vanwege de overheersende fijnspar. De bodem is grotendeels bedekt met een dikke laag strooisel. Hier liggen kansen voor een bosrand aan de zuidzijde, waar het grenst aan agrarische percelen. Om ruimte en licht te creëren kunnen hier fijnsparren en lariksen groepsgewijs worden gekapt, waar bij de gevelde bomen worden verwerkt in rillen. De bosvegetatie wordt versterkt door de aanplant van inheems besdragend struweel. Langs de Postmaatseweg blijft het donkere boskarakter eerst grotendeels gehandhaafd, maar wordt gestreefd naar de ontwikkeling van Eiken-Beukenbos met daarin soorten als Zoete kers. Om de gewenste ontwikkeling op gang te helpen, zullen er open plekken worden gemaakt waar de verjonging (deels) door aanplant van de genoemde soorten op gang wordt gebracht.
- Noordzijde Postmaatseweg: door specifieke maatregelen kan het natuurlijk karakter van de percelen worden versterkt.
- Het graslandperceel ten zuiden van de Postmaatse weg waarop natuurcompensatie plaatsvindt.

Versterking van het natuurlijke karakter

Een bos is niet slechts een verzameling bomen, maar het vormt één geheel van de kroonlaag boven tot de bodem waarin de bomen wortelen. Op open plekken, waar geen kroonlaag aanwezig is, krijgt verjonging van het bos een kans. Het beheer van het bos moet gericht zijn op het versterken van het natuurlijke karakter waarbij het bos beter tegen een stootje (onvermijdelijke verstoring als gevolg van wonen en gebruik gronden) kan.

De bestaande waarden zijn het gemengde bos met de daarin vastgestelde biodiversiteit. Het reliëf herinnert aan de geschiedenis als stuifzandlandschap, waarbij de houtwallen fungeerden als landschappelijke begrenzingen en veekeringen. Het is essentieel om het reliëf waar dat aanwezig is, te handhaven. In sommige gevallen kan het reliëf versterkt worden, door bijvoorbeeld grond die bij een verbouwing vrijkomt te hergebruiken in het herstel van een houtwal of door een laagte af te plaggen, waardoor water wordt ingevangen en vochtige vegetaties ontwikkeld kunnen worden. Dit zal echter incidenteel aan de orde kunnen zijn.

Wat betreft bodem en waterhuishouding ligt er aan de Postmaatseweg een belangrijke kans om verdroging in een groter gebied tegen te gaan, maar dit betreft een diepe greppel die buiten de individuele eigendommen ligt (op de grond van Natuurmonumenten). Deze greppel lijkt elke functie verloren te hebben en zou gedempt moeten worden. Dit heeft een meerwaarde voor het bos, maar valt buiten de scope van de transitie en is niet aan de bewoners. Het is een onderwerp voor nader onderzoek en een dialoog tussen Natuurmonumenten en gemeente.

Door het hele gebied komen exotische soorten bomen en struiken voor, die een inbreuk maken op het natuurlijke karakter. Door het vervangen en verwijderen van deze bomen en struiken kan het natuurlijke karakter worden versterkt. Het meest is Laurierkers toegepast om groene afschermingen te maken. Waar dit in de vorm van een heg is gebeurd, is ook het rechte karakter ervan onnatuurlijk en moet bij herplant met inheemse soorten gekozen worden voor natuurlijke, speelse lijnen. Aan het begin van de Postmaatseweg nemen lariksen en fijnsparren een belangrijk deel in van het bos. Ook deze soorten zijn uitheems en in het beheer zal het aandeel gedurende langere tijd teruggebracht moeten worden tot hier en daar een enkele boom of boomgroep. Fijnsparren en lariksen hebben een ecologische waarde voor met name roofvogels, uilen, eekhoorns en paddenstoelen. Daarom kunnen ze in lage dichtheid in het bos blijven.

Inheemse wintergroene soorten die van nature in deze bossen voorkomen, zijn Hulst, Taxus en Klimop. In bosranden kan je daarnaast ook lichtminnende soorten als Brem en Jeneverbes toepassen om bepaalde doorzichten af te schermen. Verder kan het bosrandkarakter versterkt worden door het toepassen van inheemse besdragende struiken. Deze hebben een grote waarde voor onder meer vogels en insecten.

Al het hout dat bij het onderhoud en beheer vrijkomt, blijft in het bos, zodat er een gesloten kringloop is. Takkenrillen en het laten staan en liggen van dode bomen zorgen ervoor dat de hoeveelheid dood hout in het bos wordt vergroot en draagt bij aan het vastleggen van kooldioxide. Dode stammen en takken vormen een belangrijke voedselbron voor onder meer paddenstoelen, insecten, mezen en spechten. Daarnaast vinden dieren er schuilplaatsen en dekking. Hoge takkenrillen verminderen tevens de doorzichtigheid van het bos, waardoor de zichtbaarheid en daarmee de verstorende invloed van de aanwezigheid van mensen afneemt.

Op grotere bospercelen kunnen kleine stukjes bosgrond worden weggehakt, waardoor de bedekking van strooisel en mos verdwijnt. Op deze plekken kunnen kruiden en grassen weer kiemen en profiteren specifieke groepen dieren, bijvoorbeeld loopkevers. Het strooisel kan verwerkt worden in de takkenrillen.

In de natuur zijn weinig of geen rechte lijnen te vinden. De vorming van harde en rechte scheidslijnen worden bij inrichting en beheer vermeden. De heggen die er zijn, worden uiteindelijk vervangen door strategisch geplante bosjes met een natuurlijke vorm. Doel is dat er een zo natuurlijk mogelijk geheel ontstaat waardoor het voor mens, dier en natuur aangenaam is. Door het uitvoeren van beheermaatregelen worden geleidelijke overgangen gecreëerd en worden de natuurlijk aanwezige potenties versterkt.

De kwaliteit van het bos wordt zichtbaar in een karakteristieke biodiversiteit. Er komen meer kenmerkende plantensoorten van bosranden voor die tonen dat het lichtklimaat is verbeterd. Het aandeel vogels dat broedt in struiken en bosranden neemt toe. Het aantal vleermuissoorten neemt toe door de gevarieerdere structuur met een grotere variatie aan insecten. Verschillende soorten reptielen waaronder Ringslang en Hazelworm worden steeds meer gezien en planten zich er voort. Voor Konijn en Levendbarende hagedis ontstaan aantrekkelijke open plekken. Het gebied wordt rijker aan vlinders, libellen en andere ongewervelde dieren.

Boom- en struiksoorten

Boomsoorten die in een natuurlijk Drents bos thuishoren, zijn Zomer- en Wintereik, Beuk, Ruwe en Zachte berk, Ratelpopulier, Mispel en Grove den. In lage dichtheden kunnen ook andere soorten voorkomen. Het bos houdt zijn gemengde karakter. Op open plekken kan Grove den zich verjongen. Kleinere bomen en struiken die in dit bostype groeien, zijn Wilde lijsterbes, Sporkehout, Hazelaar, Gewone vlier en Hulst. In de bosranden groeien bramen en Sleedoorn. In lage dichtheden kunnen ook andere soorten voorkomen (Bijlage 2).

In het streefbeeld passen geen exotische soorten bomen en struiken, er wordt dringend geadviseerd om hun aandeel terug te dringen en verdere verspreiding te voorkomen. Amerikaanse eiken worden gekapt, zodat ze zich niet verder kunnen uitzaaien. Exemplaren die van belang zijn als nestboom of verblijfplaats worden behouden door ze te ringen. De boom sterft dan, zodat hij niet meer als zaadbron functioneert. Soorten als Laurierkers, Rhododendron (tenzij het een cultuurhistorische waarde heeft), Amerikaanse vogelkers, Amerikaans krentenboompje en Skimmia worden zo veel mogelijk bestreden.

Kruiden, grassen en heide

Er komen inheemse soorten grassen en kruiden voor. Korte grazige vegetaties zijn belangrijk voor de variatie binnen het terrein. De aanwezigheid als gazon bij woningen is daarom vooral een vraag van schaal en vormgeving. Zonder bemesting, bewatering en grondbewerking, zal een gazon zich ontwikkelen naar een natuurlijke vorm zoals die op grond van bodem en lichtklimaat te verwachten is. Bemesting zou alleen moeten gebeuren met (eigen) compost en/of met dierlijke mest. Kunstmest moet/mag niet worden toegepast.

Heide wordt, hoewel het om dwergstruiken gaat, tot de kruidlaag gerekend. In het terrein komt Blauwe bosbes voor en in geringe mate ook Struikheide. Er wordt naar gestreefd om het oppervlak aan dwergstruiken te laten toenemen en verbindingen te laten ontstaan tussen verschillende open plekken, wat ten goede komt aan reptielen, vlinders en andere dieren.

4.3 Wonen, inrichting, gebruik en beheer

Indeling in vlakken

De woonpercelen bestaan uit drie vlakken die een gradatie in gebruiksintensiteit weergeven:

- Het woningvlak dat daadwerkelijk bebouwd is. Op deze plek is het bos fysiek geheel afwezig; uitbreiding van het bebouwde oppervlak leidt direct en onvermijdelijk tot de afname van het oppervlak aan bos.
- Het gebruiksvlak waarbinnen de gebruiksintensiteit varieert. Dit betreft het erf behorend bij de woning. Het verharden van een toegangspad onttrekt oppervlak aan het bos vergelijkbaar met het bebouwen ervan, maar het in stand houden van een grasveld heeft al een minder grote impact, omdat open plekken met gras ook van nature in het bos voorkomen. Er zijn door verschillende vormen van inrichting en gebruik gradaties tussen volledige onttrekking aan het bos tot een grote mate van natuurlijkheid.
- Het bos- en natuurvlak. Hoewel ook hier de menselijke invloed merkbaar zal zijn (bijvoorbeeld een smal onverhard voetpaadje), staat de natuur hier op de eerste plaats. In cultuur brengen door delen te verharden of materialen op te slaan of op andere manieren onnatuurlijke elementen toe te voegen, is niet toegestaan.

Ook wanneer het bos- en natuurvlak geheel met rust gelaten zou worden, zal de natuur zich door de menselijke aanwezigheid in de omgeving vaak niet optimaal kunnen ontwikkelen. Veel soorten zoogdieren en vogels zijn gevoelig voor verstoring. Het liefst zitten ze op afstand van mensen,

waardoor bepaalde soorten niet in het plangebied zullen voorkomen of in lagere dichtheden dan zonder bewoning het geval is. Wonen in de natuur heeft dus altijd een effect. De driedeling in vlakken dient om het onderwerp hanteerbaar te maken.

Gebruiksregels

In het gebruiksvlak is het gebruik doorslaggevend en de natuur volgend. Waar de recreatiebestemming weinig permanente veranderingen toeliet (tijdelijke aanwezigheid en betreding), wordt het gebruiksvlak in toenemende mate verhard om ook in het natte seizoen er te kunnen verblijven, en wordt aan andere woonbehoeften vorm gegeven, zoals beplanting voor de privacy, tuinen die onderhouden kunnen worden, carports, opslag van boten en (brand)hout, etc. Dit draagt het risico in zich dat behalve het bebouwde oppervlak een veel groter oppervlak aan het bos wordt onttrokken. In bepaalde delen van het plangebied, met name langs de Postmaatseweg, dreigt het bos zijn boskarakter te verliezen.

- Regels over oppervlak en aard van verharding en bebouwing. Oppervlak besteed aan langdurige opslag van hout, een boot of caravan etc. moet bij verharding worden opgeteld.
- Uit de praktijk blijkt dat waar kappen is toegestaan in het gebruiksvlak de bomen in de loop der tijd grotendeels verdwijnen. De kap van bomen moet daarom aan een vergunningplicht worden onderworpen.
- Wat betreft exoten, hun aandeel in het bos dient worden teruggedrongen door middel van actief beheer. Onder exoten wordt in elk geval verstaan: Laurierkers, Rhododendron, Amerikaandse vogelkers, Drentse krentenboompje en Skimmia. Wat betreft Fijnspar en Lariks die in Europa inheems zijn in het bos, maar in Nederland geïntroduceerd, wordt aangehouden dat deze op perceelniveau nog aanwezig mogen zijn.
- Ingrepen in de bodem, het huidige bestemmingsplan stelt dat ophogen en afgraven van gronden altijd vergunningsplichtig is.
- Kunstmest verboden
- De natuur is gevoelig voor nachtelijk kunstlicht. Dieren en planten worden er door verstoord. Kunstlicht mag niet uitstralen op het bos- en natuurvlak. Verder kan lichtuitstraling uit gebouwen het beste worden voorkomen. Voor buitenverlichting kunnen het beste sensoren worden toegepast of als dat niet kan een tijdschakelaar, waarbij de verlichting slechts een beperkt deel van de tijd aan staat. Andere maatregelen zijn om de lichtsterkte zo laag mogelijk te kiezen, het licht te richten op het te beschijnen oppervlak en af te schermen van de omgeving.

Natuurinclusief bouwen

Gebouwen kunnen belangrijk zijn als verblijfplaats voor vleermuizen of nestplek voor vogels (bijv. Boomkruiper, huismus). De huidige bebouwing kan al een dergelijke functie vervullen, waardoor er bij verbouwing of sloop een compensatieplicht ontstaat. Door bij elke (vergunnings- of meldingsplicht) bouwactiviteit de mogelijkheden voor vleermuizen en vogels mee te nemen in het ontwerp, wordt de capaciteit aan nest- en verblijfplaatsen op gebiedsniveau vergroot, waardoor er meerwaarde ontstaat voor de natuur. In het geval er verblijfplaatsen door sloop verloren gaan, kunnen de tot dan toe al gerealiseerde verblijfplaatsen een functie vervullen voor de verplichte compensatie. Wanneer natuur inclusieve maatregelen gedocumenteerd zijn in vergunningaanvragen en meldingen, kan dit ter onderbouwing worden gebruikt.

Een ander type maatregel is het toepassen van groene daken waar het dak plat is of een flauwe helling heeft. De voorkeur heeft een dak met zowel vetplanten als (schrale/droogteresistente) kruiden. Hiermee wordt bijgedragen aan nectar- en voedselbronnen voor insecten, vogels, vlinders en andere dieren die in het gebied leven.

Bij nieuwbouw zal regenwater standaard moeten worden afgekoppeld van het riool. Eigenaren wordt geadviseerd dat op andere percelen ook te realiseren. Het kan worden afgeleid naar vijvers en natuurlijke laagten waar het verder kan infiltreren. Het plangebied is van nature een infiltratiegebied, maar het is ernstig verdroogd. Door het regenwater te infiltreren wordt een bijdrage geleverd om verdroging tegen te gaan. Vanuit duurzaamheid kan ervoor worden gekozen om een deel van het regenwater op te vangen in regenwatertanks waarbij het water kan worden gebruikt voor de buitenkraan, voor de wasmachine en de stortbak. Met name in nieuwbouw kan het zelfs voor douchen worden gebruikt.

Erfafscheidingen

De meeste erfafscheidingen zijn vrij onopvallend aanwezig in het landschap, door onopvallend kleurgebruik en/of door het toepassen van takkenrillen. Bepaalde afscheidingen belemmeren echter de toegang voor kleine dieren, bijvoorbeeld voor egels en dassen. De hekwerken dienen passeer baar te zijn voor fauna. Voor de afscheidingen die de tuinen afscheiden van de Langeloërweg hoeft dat niet, omdat ze nu mogelijk bijdragen aan het voorkomen van verkeersslachtoffers. Het is overigens wenselijk om erfafscheidingen zoveel mogelijk te beperken tot de erven, dat voorkomt problemen m.b.t. faunapasseerbaarheid.

Beheer

Wonen in het bos betekent dat het boskarakter zo veel mogelijk bewaard moet blijven. Door natuurinclusief te bouwen, door de gebruiksregels te respecteren en de grenzen van het bos- en natuurvlak te respecteren, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van het boskarakter. Door het voeren van natuurgericht beheer wordt het natuurlijke karakter versterkt.

Meerwaarde kan worden bereikt door samenhangende corridors te ontwikkelen, langs de Langeloërweg en ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit overstijgt de inzet van individuele eigenaren, vooral bij de Postmaatseweg waar bosomvorming wenselijk is.

Eigenaren kunnen zelf beheermaatregelen uitvoeren. Het belangrijkste is hiervoor al beschreven. Aan de hand van een excursie in het plangebied zelf kan concreet worden gemaakt hoe eigenaren zelf kleinschalig kunnen beheren. Bij het beheer worden bestaande natuurwaarden ontzien, bijvoorbeeld de beschermde dennenorchis. Daarnaast kan doormiddel van nestkasten (bijvoorbeeld voor uilen, mezen, vleermuizen en eekhoorns) in bomen de faunistische waarde flink worden verhoogd.

Monitoring

Iedere eigenaar is zich bewust van de waarde het bos. Wanneer je er woont, zie je veel. Door te delen kan je anderen bewust maken, waardoor het totale bewustzijn groter wordt. Geadviseerd wordt om monitoring op te zetten, waardoor de ontwikkeling van het gebied inzichtelijk wordt, en zo nodig ongewenste ontwikkelingen kunnen worden bijgestuurd. In het komende jaar kan een 0-meting worden uitgevoerd, waardoor de sterkten en zwakten van het gebied in kaart worden gebracht. Na verloop van tijd kan de meting worden herhaald. Wat betreft de uitgangssituatie hebben (korst)mossen en paddenstoelen prioriteit, omdat er op dit moment niets over bekend is, terwijl ze wel belangrijke informatie geven over de kwaliteit van het huidige bos. Voor de ontwikkeling van de biodiversiteit hebben daarnaast amfibieën, reptielen, dagvlinders, sprinkhanen en (bos)mieren prioriteit, omdat de schaal van hun leefgebied past bij de grootte van het plangebied en ze kritisch zijn wat betreft milieuomstandigheden. Vanuit de wettelijke bescherming zijn vleermuizen een belangrijke groep.

4.4 Streefbeeld compensatieterrein

Uitgansgpunten

In het kader van de transitie van De Tip is een natuurcompensatieopgave vastgesteld van 640m2 per transitie kandidaat. Bij 17 deelnemers zou dat neerkomen op 1,08 ha. Het aantal deelnemers kan nog wijzigen, de uiteindelijke oppervlakte wordt bepaald aan de hand van het uiteindelijke aantal deelnemers. Het compensatieperceel grenst aan het transitie gebied De Tip, en ligt ten zuiden van de Postmaatseweg. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en inhoud van het streefbeeld beschreven. De invulling van het streefbeeld is afgestemd met de eigenaar van het perceel.

Uitgangspunten

- Kwantitatieve opgave: 1,08 ha
- Kwalitatief: 50% bos, 50% ander natuurtype
- Natuurdoelen sluiten aan bij de natuurambities in het gebied en vormen een versterking van de NNN
- De nieuwe natuur voegt iets toe aan de kwaliteit van het gebied

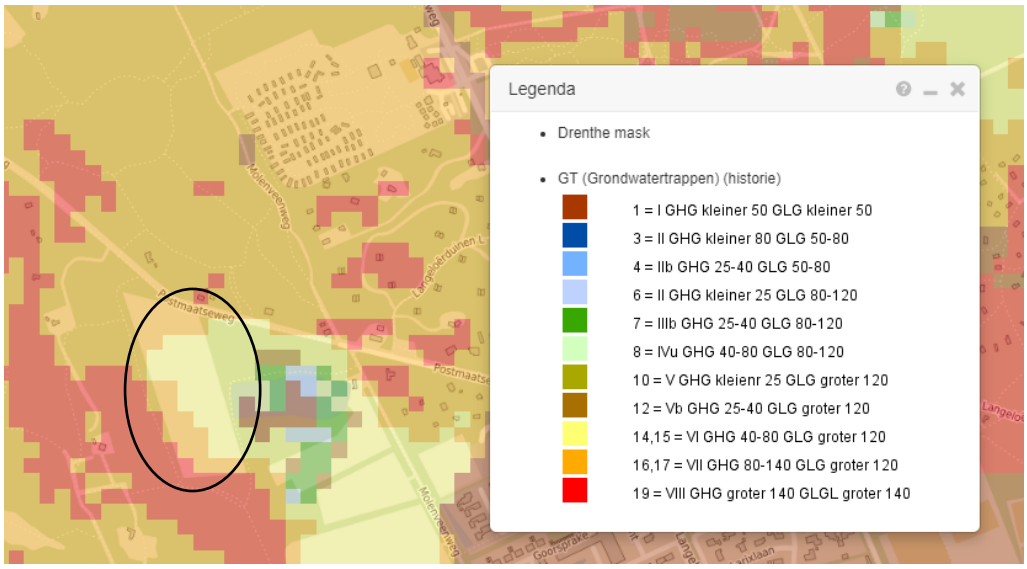
- Voorwaarden vanuit eigenaar: behoud van zichtlijn vanuit woning richting het zuidelijke deel van het terrein en mogelijkheden voor extensieve beweiding.

Keuze en ligging natuurdoeltypen

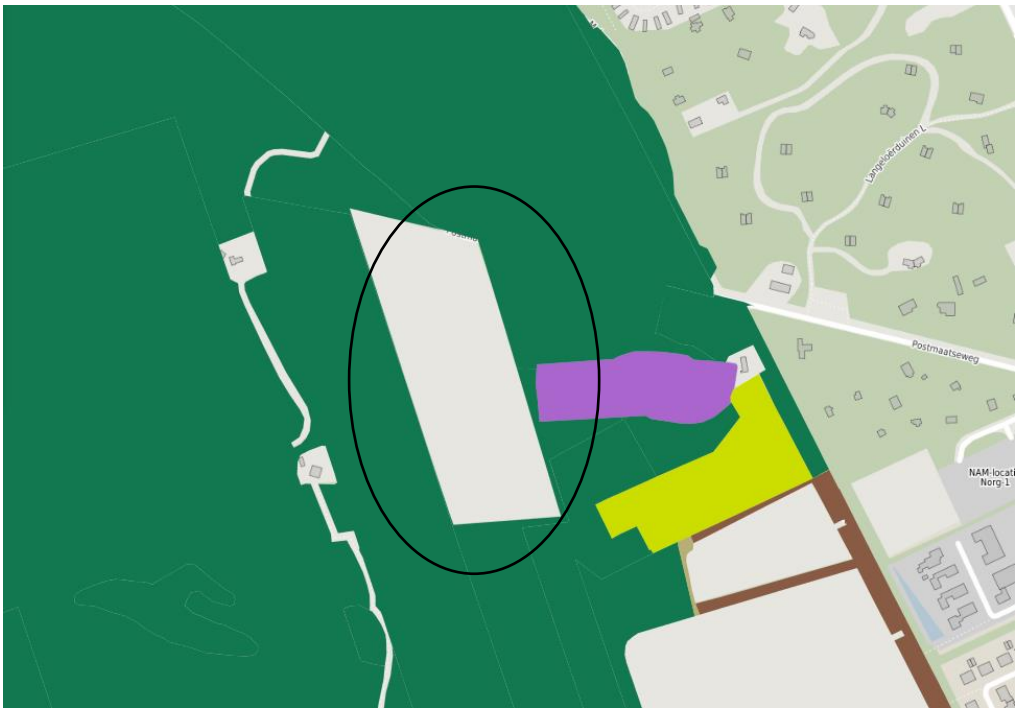
Potentie
Het compensatieterrein bestaat in de huidige situatie uit een weide waar een groot deel van het jaar paarden worden geweid. Dat gebeurt reeds extensief (3 à 4 paarden op 3 ha.). De weide wordt niet bemest of bespoten. In de periode dat het gras minder voedzaam is wordt er bijgevoerd. De bodem bestaat uit een combinatie van voormalige stuifzandgronden en veldpodzolen. Het terrein is droog met een grondwatertrap VI en VII (figuur 8). Het bodemtype in combinatie met het gevoerde beheer (weinig tot geen bemesting) maken dat de bodem niet sterk verrijkt is en langzaam verschraald is. Om die reden komen er open (zandige) plekken voor in de vegetatie en hebben diverse soorten kruiden hun plek gevonden.
Het terrein biedt potentie voor bossen en vegetaties die kenmerkend zijn voor drogere zandgronden. Aansluitend op doelen van de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan (figuur 9) van de provincie Drenthe gaat het om:

- N15.02 Dennen,- eiken-, en beukenbos
- N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland

Ligging natuurdoeltypen
Op basis van de wensen van de eigenaar wordt de compensatie aaneengesloten gerealiseerd op het zuidelijke deel van het perceel. Bij de indeling is rekening gehouden met het behoud van een zichtlijn vanaf de Postmaatseweg richting het zuidwestelijk deel van het perceel. Om deze reden bevindt het kruidenrijke grasland zich centraal in het perceel. Het kruidenrijke grasland wordt ten westen en noorden geflankeerd door bos. Deze indeling biedt als voordeel dat er tevens twee bestaande bosranden versterkt worden en er kansen liggen om een geleidelijke overgang naar een flora- en faunarijk perceel te ontwikkelen. De overgang van kruidenrijk grasland naar bos is een ecologisch interessante zone. Veel dieren - insecten, vogels, reptielen, kleine zoogdieren - gebruiken structuurrijke overgangen.
Dergelijke gradiënten zijn schaars in de bossen rond Norg en vormen daarom een meerwaarde. De bosranden zijn glooiend om zodoende meer "randeffect" te krijgen (figuur 10).



Figuur 8. Grondwatertrappenkaart (bron: Geoportaal), compensatieperceel is omcirkeld.



Figuur 9. Ambitiekaart natuurbeheerplan provincie Drenthe, compensatieperceel is omcirkeld.



Figuur 10. Verdeling natuurdoeltypen

Streefbeeld weide: *Kruiden- en faunarijk grasland*
Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet behoren tot de schraallanden en vochtig hooiland zoals die in Drenthe zijn aan te treffen. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties, maar diverse soorten ruigte en struweel kunnen binnen dit type voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest.
Het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter.
Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Op het compensatie terrein worden begroeiingen op de armere plekken gekenmerkt door soorten als Gewoon struisgras, Rood zwenkgras, Gewoon biggenkruid, Gewoon duizendblad en Schapenzuring. Op de rijkere plekken groeien Gestreepte witbol, Gewoon reukgras, Smalle weegbree, Veldzuring, Witte klaver, Scherpe boterbloem en Zachte dravik.
Kruidenrijk grasland in dit gebied is van belang voor vlinders en andere insecten, vogels, amfibieën, reptielen en kleine zoogdieren. In het compensatieperceel is de ontwikkeling van een kruidenrijk grasland al op gang gekomen vanuit het bestaande beheer met extensieve beweiding. Verdere ontwikkeling kan worden gestimuleerd door middel van het uitstrooien van maaisel uit een

natuurgebied waar het vegetatietype al goed tot ontwikkeling is gekomen. Omdat de gewasproduktie nu niet hoog is, zal extra afvoer van nutriënten door middel van maaien en afvoeren niet nodig zijn. Bij beweiding mag de dichtheid niet hoger liggen dan 1,5 GVE/ha. Het is van belang dat de vegetatie kort de winter in gaat zodat de zode niet kan vervilten. Een deel blijft staan als overwinteringsplek voor insecten en als wintervoedsel voor vogel en klein zoogdieren. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd door tijdelijk uit te rasteren.

Streefbeeld bos: *Dennen- eiken, of beukenbos*
Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken vormen de belangrijkste bostypen die van natuur voorkomen in de omgeving van Norg. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems en zijn op veel plekken in Drenthe kenmerkend. Plaatselijk komt het ook voor in het Heuvellandschap en op oude strandwallen. Veel van de bossen zijn vorige eeuw ontstaan als gevolg van aanplant (ook met ingevoerde boomsoorten) of natuurlijke successie van bijvoorbeeld stuifzanden. Op basis van de bodemeigenschappen lijkt een droog Berken-Zomereikenbos tot de meest voor de hand liggende bostype om tot ontwikkeling te brengen. In dit bostype domineert de zomereik, maar komen ook ruwe berk en grove den voor. Door het zure en voedselarme karakter is er bij ongestoorde ontwikkeling sprake van ophoping van strooisel wat zich met name voordoet bij bossen zonder leem in de ondergrond en bij sterke dominantie van eiken die zuur strooisel produceren. Hierdoor is bodemvegetatie vaak beperkt aanwezig. Aanwezigheid van soorten met rijker en makkelijker afbreekbaar strooisel, zoals linde op leemhoudende bodems, zorgt voor een milde humus, en daardoor een beter ontwikkelde bodemvegetatie. Door de overexploitatie van de hogere zandgronden tot het begin van de twintigste eeuw en de daaropvolgende beperkte plantkeuze bij bosaanplant is de linde grotendeels uit het landschap verdwenen. Vanwege de gunstige effecten op de bodem is het bijvoorbeeld in Noord-Brabant nu beleid om rijke-strooiselsoorten als linde mee te nemen in de aanplant. We stellen voor om de linde daarom ook op te nemen in de aanplant. Op open plekken ontwikkelen zich vaak braamstruwelen en vestigen zich struiken als lijsterbes en vuilboom. In late stadia kan hulst dominant aanwezig zijn. De betekenis voor de biodiversiteit is met name gelegen in grote aantallen (vaak bedreigde) paddenstoelen, blad- en korstmossen en enkele vaatplanten. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, bossen met een hoge luchtvochtigheid en bossen met oude bomen kennen vaak een hogere biodiversiteit.

Bij de realisatie is de insteek om onderscheid te maken tussen een boskern, aansluitend op de bestaande aangrenzende bossen aan de west- en oostzijde en een natuurlijke bosrand van ca. 10 meter breed. Er worden uitsluitend inheemse bomen en struiken (autochtoon plantmateriaal) toegepast, met een zo gevarieerd mogelijke samenstelling passende bij de standplaats (tabel 4). Een ecologisch goede bosrand wordt gekenmerkt door een geleidelijke overgang van bos naar lage vegetaties zoals een bloemrijk grasland of bloemrijke ruigte, in dit geval het kruidenrijke grasland. De overgang bestaat in het ideale geval uit een zoom (ruige grasvegetatie) en een mantel (struikvegetatie), zie ook figuur 11. Door de aanplant te realiseren via een glooiend patroon wordt de variatie en de lengte van de rand vergroot en daarmee ook de soortenrijkdom. In de bosrandzone worden uitsluitend struiksoorten toegepast. In bosranden leven verschillende insecten zoals vlinders, libellen, slakken en kevers. Zij dienen op hun beurt weer als voedsel voor kleine zoogdieren, zangvogels, reptielen en amfibieën.

Tabel 3. Samenstelling en plantdichtheid van bosaanplant.

Aanplantzone	Boomvormers	Struiken
Boskern Totale dichtheid 25 stuks are	Zomereik (80%)	Via spontane opslag, eventueel aanvullen met hazelaar en lijsterbes
	Berk (5%)	
	Grove den (10%)	
	Linde (5%)	
Bosrand (10 m breed) Dichtheid 10 stuks per are	Geen	Inlandse Lijsterbes
		Vuilboom
		Gewone vlier
		Hazelaar
		Eenstijlige meidoorn
		Sleedoorn
		Hondsroos
		Inlandse vogelkers
		Boswilg (?)
		Gewone brem



Figuur 11. Geleidelijke overgang van grasland naar bos ((Bron: Struweel aan de bosrand'', www.ecopedia.be/318/encyclopedie)

5. Maatregelen en borging

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 zijn de streefbeelden voor bos/natuurvlakken, gebruiksvlak, woonvlak en het compensatieterrein beschreven. In dit hoofdstuk zijn de geadviseerde maatregelen die daarbij zijn benoemd samengevat en is het aspect van de borging belicht. Ten aanzien van de borging gaat het om een advies hoe zaken geregeld zouden kunnen worden. De gemeente legt deze borging in nader overleg met de vertegenwoordigers van De Tip vast.

5.1 Bos/natuurvlak

Tot bos/natuurvlak worden de gronden buiten het woonvlak/gebruiksvlak gerekend, zoals aangeduid in het nieuwe bestemmingsplan. Bos en natuur is een belangrijke kernwaarde voor het gebied.

Maatregelen:

Het versterken van het karakter van het bos en de bosranden is een kwestie van beheer en het handhaven van afspraken m.b.t. opstanden en opslag van materialen. Ten aanzien van het bos gelden enkele onderscheidene aandachtpunten voor de verschillende deelgebieden.

Deelgebied specifiek

- Langeloërweg: versterken bosrandkarakter aan de oostzijde van de percelen;
- Zuidzijde Postmaatseweg: versterken bosrandkarakter op grens met agrarische percelen,
- Groepsgewijs kap van fijnsparren en larix om een ontwikkeling naar een Eiken-beukenbos mogelijk te maken via spontane opslag en aanplant van inheemse bomen en struiken
- Noordzijde Postmaatseweg: Open plekken maken door bomen te kappen en stamhout te laten liggen in de rand. Aanvullende boomvormers aanplanten en/of spontane boomopslag ruimte geven.

Generieke aanbevelingen/maatregelen voor bos/natuurvlak

- Aanbeveling tot verwijderen van exotische soorten bomen en struiken;
- Fijnspar en lariks niet geheel verwijderen vanwege ecologische waarde maar het aandeel terugdringen met op lange termijn behoud van enkele bomen of boomgroepen;
- Naaldbomen op locaties met Dennenorichis laten staan;
- Doorzichten afschermen in bosranden met inheemse struiken, bijvoorbeeld Brem en Jeneneverbes.
- Doorzichten in het bos afschermen met inheemse wintergroene soorten als Hulst, Taxus en Klimop;
- Bosranden versterken met inheemse besdragende struiken als Vlier, Lijsterbes, Vuilboom en Inlandse vogelkers;
- Vrijkomende stamhout en takken verwerken in hoge rillen;
  kleine stukjes bosgrond plaggen t.b.v. de ontwikkeling van kruidlaag en kansen voor loopkevers;
- Rechte heggen omvormen naar strategisch gelegen bosjes;
- Aanplant van inheems bomen en struiken op plekken waar buiten het woon- en gebruiksvlak bos momenteel ontbreekt (uitgezonderd paden);
- Opslag/stallen van materialen, voertuigen e.a. evenals aanwezigheid van bouwwerken in het bosvlak zijn niet toegestaan;
- Hekwerken in bosvlak beperken en dienen bij toepassing passeerbaar te zijn voor fauna en hebben onopvallende kleuren. Minimaal om de 50 m bevind zich een doorgang van minimaal 30-40 cm (dassen). Tussen de bosbodem en de onderkant van het hek bevind zich een vrije ruimte van 25 cm. De maximale hoogte van het hek bedraagt 120 cm boven maaiveld (passerbaarheid voor reeen).

Borging:

- Het hele gebied krijgt de bestemming bos, erven/gebruiksvlakken daarbinnen worden aangeduid. Daarbuiten richt het bestemmingsplan zich op behoud en versterking van bos;
- In het bestemmingsplan worden opslag van materialen en bouwwerken in het bosvak verboden;

- Maatregelen worden gefaseerd uitgevoerd door individuele eigenaren en of via een op te richten beheergroep/gezamenlijke werkdagen. Begeleiding kan worden uitgevoerd door landschapsbeheer Drenthe. De insteek hierbij is het vergroten van kennis m.b.t. het op een juiste manier uitvoeren van maatregelen;
- Boomkap en verharden moet worden voorkomen;
- Boomkap (t.b.v. terugdringen aandeel naaldbomen) onder begeleiding van professionals en in afstemming met gemeente;
- Voortgang van bosmaatregelen jaarlijks rapporteren en eens in vijf jaar evalueren.

5.2 Gebruiksvlak

Het is van belang dat de negatieve uitstraling van het gebruiksvlak naar het bos wordt beperkt en dat er een samenhang met het bos behouden blijft. De gemeente doet in overleg met de bewoners een voorstel. In dit voorstel wordt gekeken naar bestaande ligging van de woning, bijgebouwen en tuin. Op basis van dit voorstel beoordeeld Landschapsbeheer het totaalplaatje. De situering wordt in het bestemmingsplan vertaald. Alle buiten de in het bestemmingplan vastgelegde gebruiksvlakken dient bos te zijn.

Maatregelen:

De maatregelen richten zich op beperken van negatieve uitstraling richting het bos.

- Beperk/voorkom volledige verharding van het gebruiksvlak. Bij verharding is langdurige opslag van hout, een boot of caravan etc. inbegrepen;
- Om samenhang met het bos te behouden is de aanwezigheid van oudere bomen en struiken in een deel van het gebruiksvlak van belang;
- Het terugbrengen van het aandeel Laurierkers en Rohodendoron in het vlak Fijnspar en Lariks mogen worden gespaard; andere inheemse groenblijvers kunnen worden geplant
- Bodemingrepen zijn vergunning- of meldingsplichtig;
- Uitstralen van kunstlicht op het bos- en natuurvlak beperken (lichtschakelaars, kiezen voor lage lichtsterkte). Ten behoeve van vleermuizen bij voorkeur amberkleurig licht toepassen.

Borging:

- De kap van bomen moet aan een vergunningplicht worden onderworpen
- Vaststellen max 75% verharding op het gebruiksvlak
- Ingrepen in de bodem zijn vergunning- of meldingsplichtig.
- Vergroten van kennis m.b.t. het open een juiste manier uitvoeren van maatregelen.
- Voortgang van gebruiksvlakmaatregelen jaarlijks rapporteren en eens in vijf jaar evalueren.
- Hekwerken worden bij voorkeur beperkt tot gebruiksvlakken;
- De gemeente doet in overleg met de bewoners een voorstel voor de ligging van het gebruiksvlak. In dit voorstel wordt gekeken naar bestaande ligging van de woning, bijgebouwen en tuin. Als de gebruiksvlakken van alle kavels zijn ingetekend dan wordt het totaalplaatje door Landschapsbeheer Drenthe beoordeeld. Er wordt daarbij gekeken of de gebruiksvlakken niet teveel naar elkaar toegroeien.

5.3 Woonvlak

Gebouwen kunnen belangrijk zijn als verblijfplaats voor fauna die is verbonden met het bos. Vanwege wetgeving (vleermuizen) voor bestaande locaties en extra kansen voor nieuwe locaties (meerwaarde voor het gebied) is specifieke aandacht van belang. Bovendien is de afvoer van regenwater van invloed op de hydrologie van het gebied.

Maatregelen

- Mitegerende maatregelen bij sloop in geval van verblijfplaatsen van vleermuizen;
- Realiseer nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels om nest- en verblijfplaatsen in zijn totaliteit te verhogen;
- Overweeg/stimuleer aanleg van groene daken;
- Overweeg/stimuleer afkoppelen van opvang van regenwater naar het riool en afleiden naar vijvers en laagten om infiltratie in de bodem te verhogen.

Borging

- Natuurinclusief bouwen is gewenst en er dient nader te worden onderzocht of en hoe dit geborgd kan worden.
- Documenteer natuur inclusieve maatregelen in vergunningaanvragen en meldingen.
- De gemeente doet in overleg met de bewoners een voorstel voor de ligging van de woonvlakken. Op basis van dit voorstel beoordeeld Landschapsbeheer het totaalplaatje.

5.4 Compensatieterrein

Vanwege de transitie van recreatiewoning naar permanent wonen, wordt het NNN aangetast. Hiervoor geldt een wettelijke compensatieplicht (zie hoofdstuk 3).

Maatregelen

- Compensatie is 640 m2 per perceel dat wordt getransformeerd, uitgaande van 17 percelen komt dit uit op 1,08 ha
- Uitvoering compensatie conform streefbeeld (hoofdstuk 4.4);

Borging

- Het compensatiegebied wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit deel van het perceel behoudt de bestemming “Bos”, maar de aanduiding “agrarisch” wordt hier verwijderd;
- De compensatie wordt door middel van een kwalitatieve verplichting bij de notaris vastgelegd;
- De compensatie dient 3 jaar na vaststelling bestemmingplan te zijn uitgevoerd.

Bijlage 1. Soorten in het plangebied en omgeving

Literatuurgegevens zijn in Nederland beschikbaar op het niveau van kilometerhokken (K) en uurhokken (U, 5x5 km). Het plangebied ligt in vier kilometerhokken. In onderstaande tabellen is zo gedetailleerd mogelijk aangegeven per kilometerhok of een soort daar voorkomt. Als gegevens op kilometerhokniveau (K) niet bekend zijn, maar wel van het uurhok waarin het kilometerhok ligt, is dit aangegeven met een U.

Tabel 4. Beschermingsstatus van verschillende soortgroepen in het plangebied.

	Wnb	RL (Rode lijstsoort)
Planten	WnbA	x
(Korst)mossen		x
Paddenstoelen		x
Vleermuizen	HRIV	x
Overige zoogdieren	HRIV/WnbA/Vrijstelling	x
Vogels	VR	x
Amfibieën	HRIV/WnbA/Vrijstelling	x
Reptielen	WnbA	x
Dagvlinders	WnbA	x
Libellen		x
Overige ongewervelde dieren		x

Tabel 5. Aanwezigheid per kilometerhok van de doelsoorten vaatplanten (Bal *et al.* 2001) voor de bostypen in het Natuurnetwerk Nederland. De beschermde en Rode-Lijstsoorten zijn vetgedrukt. De lichtste categorieën zijn gevoelig (RL-GE) en kwetsbaar (RL-KW), de zwaardere categorieën zijn bedreigd (RL-BE), ernstig bedreigd (RL-EB) en uitgestorven (verdwenen - RL-VN).

Coördinaten kilometerhok:	225-565	225-566	226-565	225-566
Aantal soorten:	97	291	145	114
Waarvan Rode Lijst:	2	9	2	0
Soortnaam				
Bosaardbei (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**
Bosdroogbloem	U	U	U	U
Dennenorchis (WnbA)	**K**	**K**	**U**	**K**
Dubbelloof (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**
Echte guldenroede (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Eenbloemig parelgras	-	-	-	-
Fraai hertshooi (RL-BE)	**-**	**-**	**-**	**-**
Grondster (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Grote keverorchis	-	-	-	-
Grote veldbies	U	U	U	U
Grote wolfsklauw (RL-BE)	**-**	**-**	**-**	**-**
Klein wintergroen (RL-BE)	**-**	**-**	**-**	**-**

Kleine keverorchis (RL-GE)	-	-	-	-
Kleine wolfsklauw (RL-EB)	-	-	-	-
Linnaeusklokje (RL-BE)	-	-	-	-
Stekende wolfsklauw	-	-	-	-
Stofzaad (WnbA)	-	-	-	-

Tabel 6. Aanwezigheid mossen van de Rode Lijst in de kilometerhokken van het plangebied.

	225-565	225-566	226-565	225-566
Aantal soorten:	5	7	48	3
Waarvan Rode Lijst:	1	1	0	0
Soortnaam				
Aarmaanmos (RL-BE)	**U**	**U**	**U**	**U**
Broedkelkje (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Gerimpeld gaffeltandmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Glanzend veenmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Hoogveenmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
IJl stompmos (RL-BE)	**U**	**U**	**U**	**U**
Sliertmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**
Wrattig veenmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**

Tabel 7. Aanwezigheid korstmossen van de Rode Lijst in de kilometerhokken van het plangebied.

	225-565	225-566	226-565	225-566
Aantal soorten:	1	1	2	45
Waarvan Rode Lijst:	0	0	0	6
Soortnaam				
Ananaskorst (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**K**
Bleek baardmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**K**
Bostandpastakorst (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**K**
Gewoon schorsmos (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**K**
Groot boerenkoolmos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**K**
Purper geweimos (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**K**

Tabel 8. Aanwezigheid per kilometerhok van de doelsoorten paddenstoelen (Bal *et al.* 2001) voor de bostypen van het Natuurnetwerk Nederland. De Rode-Lijstsoorten zijn vetgedrukt.

	225-565	225-566	226-565	225-566
Aantal soorten:	45	14	194	118
Waarvan Rode Lijst:	1	1	12	4
Soortnaam				
Bruine ringboleet (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**
Duivelsbroodrussula	U	U	U	U
Okerkleurige vezeltruffel	U	U	U	U
Papilrussula	U	U	U	U

Stekeltrilzwam	U	U	U	U	
Gele berkenrussula	U	U	U	U	
Kleine berkenrussula	-	-	-	-	
Bonte berkenboleet	-	-	-	-	
Groene berkenrussula	-	-	-	-	
Roodgrijze melkzwam (RL-KW)	**-**	**-**	**-**	**-**	
Roze berkenrussula	U	U	U	U	
Zwartgroene melkzwam	U	U	U	U	
Grijsgroene melkzwam	-	-	-	-	
Dunne weerschijnzwam (RL-KW)	**-**	**-**	**-**	**-**	
Porseleinzwam	-	-	-	-	
Witte paardenhaartaailing	-	-	-	-	

Tabel 9. Aanwezigheid van zoogdieren in de kilometerhokken en waarnemingen in het veld (april 2020). Vetgedrukt zijn de soorten die een zwaardere bescherming hebben en soorten van de Rode Lijst. Wat betreft de vleermuizen is er zeker geen sprake van een compleet overzicht, want er is tot nog toe geen goed onderzoek naar deze diergroep gedaan. De onderzoeksinspanning voor de overige zoogdieren is redelijk. De Otter is weggelaten, omdat deze soort gebonden is aan grotere, visrijke wateren.

Soortnaam	225-565	225-566	226-565	225-566	Veld 2020
Gewone dwergvleermuis (HRIV)	**U**	**U**	**K**	**U**	
Laatvlieger (HRIV) (RL-KW)	**U**	**U**	**K**	**U**	
Rosse vleermuis (HRIV) (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Aantal Wnb*-soorten op basis NDFF	6	3	4	4	
Aardmuis (Wnb*)	U	U	U	U	
Boommarter (WnbA) (RL- KW)	**U**	**K**	**U**	**K**	
Bosmuis (Wnb*)	U	U	U	U	
Bruine rat	K	K	K	K	
Bunzing (Wnb*)	U	U	U	U	
Damhert (WnbA)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Das (WnbA)	**K**	**K**	**U**	**U**	
Dwergmuis (Wnb*)	U	U	U	U	
Dwergspitsmuis (Wnb*)	U	U	U	U	
Eekhoorn (WnbA)	**K**	**K**	**K**	**K**	**+**
Soortnaam					
Egel (Wnb*)	U	U	U	U	
Haas (Wnb*)	U	U	U	U	
Hermelijn (Wnb*) (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Huisspitsmuis (Wnb*)	U	U	U	U	
Konijn (Wnb*) (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Mol	K	K	K	K	

Muskusrat	U	U	U	U
Ree (Wnb*)	U	U	U	U
Rosse woelmuis (Wnb*)	U	U	U	U
Steenmarter (WnbA)	**K**	**K**	**K**	**K**
Veldmuis (Wnb*)	U	U	U	U
Vos (Wnb*)	U	U	U	U
Wasbeer	U	U	U	U
Wezel (Wnb*) (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**

Tabel 10. Broedvogels die bij het streefbeeld horen (Bal *et al.* 2001), hun aanwezigheid in het plangebied (veldbezoeken april 2020) en in het uurhok (5*5 km). Rode-Lijstsoorten en soorten waarvan de nesten ook buiten de broedperiode bescherming kennen (codes 2 t/m 5) zijn vetgedrukt. + = aanwezig; t= territoriaal gedrag; o=aanwezig in omgeving; BV = broedvogel; wBV= waarschijnlijke broedvogel; mBV = mogelijke broedvogel

Soortnaam	veld 2020	Literatuur 2020
Heggenmus	t	BV
Roodborsttapuit		BV
Bosrietzanger		BV
Spotvogel (RL-GE)		**BV**
Braamsluiper		BV
Grasmus		BV
Tuinfluiter	t	BV
Fitis		BV
Grauwe Klauwier (RL-BE)		**BV**
Kneu (RL-GE)		**BV**
Fazant		BV
Zomertortel (RL-KW)		**mBV**
Winterkoning	t	BV
Roodborst	t	BV
Merel	t	BV
Zanglijster	t	BV
Zwartkop	t	BV
Staartmees		BV
Matkop (RL-GE)		**BV**
Goudvink		BV

Soortnaam		Literatuur 2020
Groene Specht (5)		**BV**
Boomleeuwerik		BV
Boompieper		BV
Gekraagde Roodstaart (5)		**BV**
Geelgors		BV
Ekster (5)	**t**	**BV**
Zwarte Kraai (5)	**t**	**BV**
Groenling	t	BV
Putter		BV
Houtduif	t	BV
Ransuil (4) (RL-KW)		**wBV**
Koolmees (5)	**t**	**BV**
Gaai	t	BV
Vink	t	BV
Goudhaantje	t	BV
Vuurgoudhaantje		BV
Kuifmees		BV

Zwarte Mees (5) (RL-GE)		**BV**
Houtsnip		BV
Grote Lijster (RL-KW)	**+**	**BV**
Fluiter		BV
Tjiftjaf	t	BV
Wielewaal (RL-KW)		**BV**
Appelvink	+	BV
Zwarte Specht (5)		**wBV**
Grote Bonte Specht (5)	**t**	**BV**
Boomkruiper (5)	**t**	**BV**
Spreeuw (5)		**BV**
Ringmus (RL-GE)		**BV**
Kleine Bonte Specht (5)		**BV**
Grauwe Vliegenvanger (5) (RL-GE)		**BV**
Glanskop (5)	**+**	**BV**
Pimpelmees (5)	**t**	**BV**
Holenduif		BV
Bosuil (5)		**BV**
Boomklever (5)	**t**	**BV**
Kauw		BV

Soortnaam		Literatuur 2020
Havik (4)		**BV**
Sperwer (4)	**t**	**BV**
Buizerd (4)		**BV**
Raaf (5) (RL-GE)		**mBV**
Torenvalk (5) (RL-KW)		**BV**
Boomvalk (4) (RL-KW)		**BV**
Bonte Vliegenvanger (5)	**t**	**BV**
Koekoek (RL-KW)		**BV**

Tabel 11. Overige broedvogels (die niet tot de doelsoorten horen), hun aanwezigheid in het plangebied (veldbezoeken april 2020) en in het uurhok (5*5 km). Rode-Lijstsoorten en soorten waarvan de nesten ook buiten de broedperiode bescherming kennen (codes 1 t/m 5) zijn vetgedrukt.

Soortnaam	Literatuur 2020
Gierzwaluw (2)	**BV**
Huismus (2) (RL-GE)	**BV**
Kerkuil (3)	**BV**
Ooievaar(3)	**BV**
Steenuil (1) (RL-KW)	**mBV**
Boerenzwaluw (5) (RL-GE)	**BV**
Huiszwaluw (5) (RL-GE)	**BV**
Oeverzwaluw (5)	**BV**
Zwarte Roodstaart (5)	**BV**
Gele Kwikstaart (RL-GE)	**BV**

Graspieper (RL-GE)	**BV**
Grutto (RL-GE)	**wBV**
Paapje (RL-BE)	**BV**
Patrijs (RL-KW)	**BV**
Tureluur (RL-GE)	**mBV**
Veldleeuwerik (RL-GE)	**BV**
Watersnip (RL-BE)	**wBV**
Wintertaling (RL-KW)	**BV**
Wulp (RL-KW)	**BV**
Bergeend	mBV
Blauwborst	BV
Dodaars	BV
Fuut	BV
Grauwe gans	wBV
Grote canadese gans	wBV
Kievit	BV

Soortnaam		Literatuur 2020
Kleine Karekiet		BV
Knobbelzwaan		BV
Krakeend		wBV
Kuifeend		BV
Kwartel		BV
Meerkoet		BV
Rietgors		BV
Rietzanger		BV
Scholekster		BV
Sprinkhaanzanger		BV
Turkse Tortel		BV
Waterhoen		BV
Wilde Eend	+	BV
Witte Kwikstaart		BV
Nijlgans (geen VR)		BV
Soepeend (geen VR)		BV
Soepgans (geen VR)		BV

Tabel 12. Aanwezigheid van amfibieën en reptielen in de kilometerhokken (K) en in het plangebied tijdens de veldbezoeken in april 2020.

Soortnaam	225-565	225-566	226-565	225-566	Veld 2020
Alpenwatersalamander (WnbA)	**U**	**U**	**K**	**U**	
Bastaardkikker	U	U	U	U	+
Bruine kikker	U	U	U	U	
Gewone pad	U	U	U	U	
Heikikker	**U**	**U**	**U**	**K**	
Poelkikker	**U**	**U**	**U**	**U**	
Adder	**U**	**U**	**U**	**U**	

Hazelworm	**U**	**K**	**K**	**U**
Levendbarende hagedis	**K**	**U**	**U**	**K**

Tabel 13. Aanwezigheid van dagvlinders in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. De soorten van de Wnb en de Rode Lijst zijn vetgedrukt.

	225-565	225-566	226-565	225-566	Veld 2020
Aantal soorten:	12	9	13	9	
Waarvan Rode Lijst:	0	1	0	0	
Soortnaam					
Atalanta	U	U	U	U	
Bont zandoogje	U	U	U	U	
Boomblauwtje	U	U	U	U	
Bruin zandoogje	U	U	U	U	
Bruine vuurvlinder (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Citroenvlinder	U	U	U	U	+
Dagpauwoog	U	U	U	U	
Distelvlinder	U	U	U	U	
Eikenpage	U	U	U	U	
Gehakkelde aurelia	U	U	U	U	
Gele luzernevlinder (RL-BE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Groentje	U	U	U	U	
Groot dikkopje	U	U	U	U	
Groot koolwitje	U	U	U	U	
Heideblauwtje (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Hooibeestje	U	U	U	U	
Icarusblauwtje	U	U	U	U	
Klein geaderd witje	U	U	U	U	
Klein koolwitje	U	U	U	U	
Kleine vos	U	U	U	U	
Kleine vuurvlinder	U	U	U	U	
Koevinkje	U	U	U	U	
Landkaartje	U	U	U	U	
Oranje zandoogje (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Oranjetipje	U	U	U	U	
Veenhooibeestje (RL-EB)	U	U	U	U	
Zwartsprietdikkopje	U	U	U	U	

Tabel 13. Aanwezigheid van libellen in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. De beschermde en Rode-Lijstsoorten zijn vetgedrukt.

	225-565	225-566	226-565	225-566	Veld 2020
Aantal soorten:	4	13	5	2	
Waarvan Rode Lijst:	0	0	0	0	
Soortnaam					
Azuurwaterjuffer	U	U	U	U	
Bandheidelibel (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Blauwe breedscheenjuffer	U	U	U	U	
Blauwe glazenmaker	U	U	U	U	
Bloedrode heidelibel	U	U	U	U	
Bruine glazenmaker	U	U	U	U	
Bruine korenbout (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Bruinrode heidelibel	U	U	U	U	
Gevlekte witsnuitlibel (RL-BE, HRIV)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Gewone oeverlibel	U	U	U	U	
Gewone pantserjuffer	U	U	U	U	
Glassnijder	U	U	U	U	
Grote keizerlibel	U	U	U	U	
Grote roodoogjuffer	U	U	U	U	
Houtpantserjuffer	U	U	U	U	
Koraaljuffer	U	U	U	U	
Lantaarntje	U	U	U	U	
Metaalglanslibel	U	U	U	U	
Noordse witsnuitlibel	U	U	U	U	
Paardenbijter	U	U	U	U	
Platbuik	U	U	U	U	
Smaragdlibel	U	U	U	U	
Steenrode heidelibel	U	U	U	U	
Tengere grasjuffer	U	U	U	U	
Tengere pantserjuffer (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Variabele waterjuffer	U	U	U	U	
Viervlek	U	U	U	U	
Vroege glazenmaker (RL-KW)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Vuurjuffer	U	U	U	U	
Watersnuffel	U	U	U	U	
Weidebeekjuffer	U	U	U	U	
Zuidelijke oeverlibel (RL-GE)	**U**	**U**	**U**	**U**	
Zwarte heidelibel	U	U	U	U	

Tabel 15. Aanwezigheid van sprinkhanen en krekels in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. De soorten van de Rode Lijst zijn vetgedrukt.

	225-565	225-566	226-565	225-566	Veld 2020
Aantal soorten:	2	6	0	0	
Waarvan Rode Lijst:	0	0	0	0	

Soortnaam				
Grote groene sabelsprinkhaan	U	U	U	U
Heidesabelsprinkhaan	U	U	U	U
Moerassprinkhaan	U	U	U	U
Ratelaar	U	U	U	U
Snortikker	U	U	U	U
Kustsprinkhaan	U	U	U	U

Tabel 16. Aanwezigheid van overige doelsoorten (Bal 2001) in het uurhok waarin het plangebied ligt.

Soortnaam	Literatuur 2020
Behaarde rode bosmier	U
Glanzende gastmier	-
kale rode bosmier	-
zwartrugbosmier	-

Bijlage 2. Mogelijk aan te planten houtige soorten

Hieronder is een opsomming gegeven van inheemse bomen en struiken die kunnen worden aangeplant. Wat betreft de kruidachtige planten bestaat er geen standaardlijst voor inheemse soorten. Een aanknopingspunt geeft de Atlas van de Drentse Flora (WFD 1999). Hierin staat bij elke soort aangegeven of de soort oorspronkelijk inheems is in Drenthe.

Soort
Mantelvegetaties
Hazelaar
Eenstijlige meidoorn
Kardinaalsmuts
Wilde appel
Zoete kers
Gewone vogelkers
Sleedoorn
Wegedoorn
Hondsroos
Egelantier
Gelderse roos
Boswilg
Grauwe wilg
Geoorde wilg
Vuilboom
Gewone vlier
Lijsterbes
Braam
Brem
Framboos
Wilde kamperfoelie
Bomen
Ruwe berk
Zachte berk
Hulst
Zomereik
Beuk
Klimop
Wintereik

Bijlage 4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Norg- De Tip

Project: 20201283

identificatie	**planstatus**	
Auteur:	datum:	status:
M.A Bulthuis	04-10-2021	Definitief

Inhoud

1. Inleiding **3**
- 1.1. Aanleiding 3
- 1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in? 4
- 1.3. Leeswijzer 4

2. Kenmerken en plaats van het project **5**
- 2.1. Kenmerken van het project 5
- 2.2. Plaats van het project 6

3. Kenmerken van de milieueffecten **9**

4. Conclusie **13**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Noordenveld heeft het verzoek gekregen ter plaatse van De Tip in Norg recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Het gaat in totaal om 18 woonpercelen met recreatiewoningen die worden getransformeerd tot reguliere woning. Om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van deze ruimtelijke procedure is eveneens een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.



Figuur 1.1 Voorgestelde inrichting plangebied.

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het uitwerkingsplan planMER-plichtig (onderdeel C en D), projectMER-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van in totaal 18 recreatiewoningen. Het plan blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden en is daarmee niet rechtstreeks planMER, projectMER of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Dit is een “vormvrije” m.e.r.-beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. De voorliggende notitie vormt de basis voor dit besluit.

In geval van dit bestemmingsplan is de gemeente bevoegd gezag. Het college van burgemeester en wethouders neemt bij de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan een besluit over de noodzaak van een m.e.r.-procedure.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken en de plaats van het project;
- gaat in hoofdstuk 3 in op de kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

2. Kenmerken en plaats van het project

2.1. Kenmerken van het project

Algemeen
Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten. Ook wordt ingegaan op de mate van gebruik van natuurlijke hulpstoffen, de productie van afvalstoffen en de mate van verontreiniging en hinder als gevolg van het project. Tot slot wordt ingegaan op het risico van ongevallen.

Omvang en cumulatie
Het planvoornemen bestaat uit de transformatie van 18 recreatiewoningen naar reguliere woningen. De ontsluiting vindt plaats aan de Hoofdstraat. De woonpercelen krijgen gebruiksvlakken van 400 m^2, waarvan respectievelijk 200 m^2 en 300 m^2 mag worden bebouwd en verhard. Voor de transformatie is sloop van bebouwing mogelijk noodzakelijk, ook worden er enkele bomen gekapt. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 3. Het plangebied ligt verspreid over het bosgebied. De omvang van het project is relatief klein in vergelijking met de ontwikkeling Oosterveld in Norg.

Aan de andere kant van het dorp, bevindt zich de nieuwbouwwijk Oosterveld dat momenteel in aanbouw is. In Oosterveld worden 131 woningen ontwikkeld. Ter vergelijking, in de Tip worden bestaande recreatiewoningen getransformeerd en is er nog ruimte voor twee extra woningen. Gezien de afstand en de relatief kleine schaal van de transformatie in de Tip valt cumulatie met Oosterveld uit te sluiten.

Gebruik natuurlijke hulpstoffen
Voor de transformatie van de woonpercelen en de daarbij behorende bouwwerkzaamheden hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie van afvalstoffen
Vanuit de woningen zal sprake zijn van (huishoudelijk) afval. Dit wordt op een correcte manier afgevoerd. Er is geen sprake van bijzonder schadelijk afval waaraan specifieke voorwaarden zijn verbonden. Indien middels bodemonderzoek sprake is van een verontreiniging zal de verontreinigde grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Verontreiniging en hinder
De transformatie van de woningen leidt in principe niet tot een risico op verontreiniging van het milieu. Het gebruik “wonen” blijft hetzelfde en zal slechts plaatsvinden in een licht intensievere vorm. Het betreft hier dan ook legalisatie van bestaand gebruik. Op de effecten van de woningbouw wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 3.

Risico van ongevallen
De uitvoering van de plannen en het gebruik van de te realiseren bedrijven brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

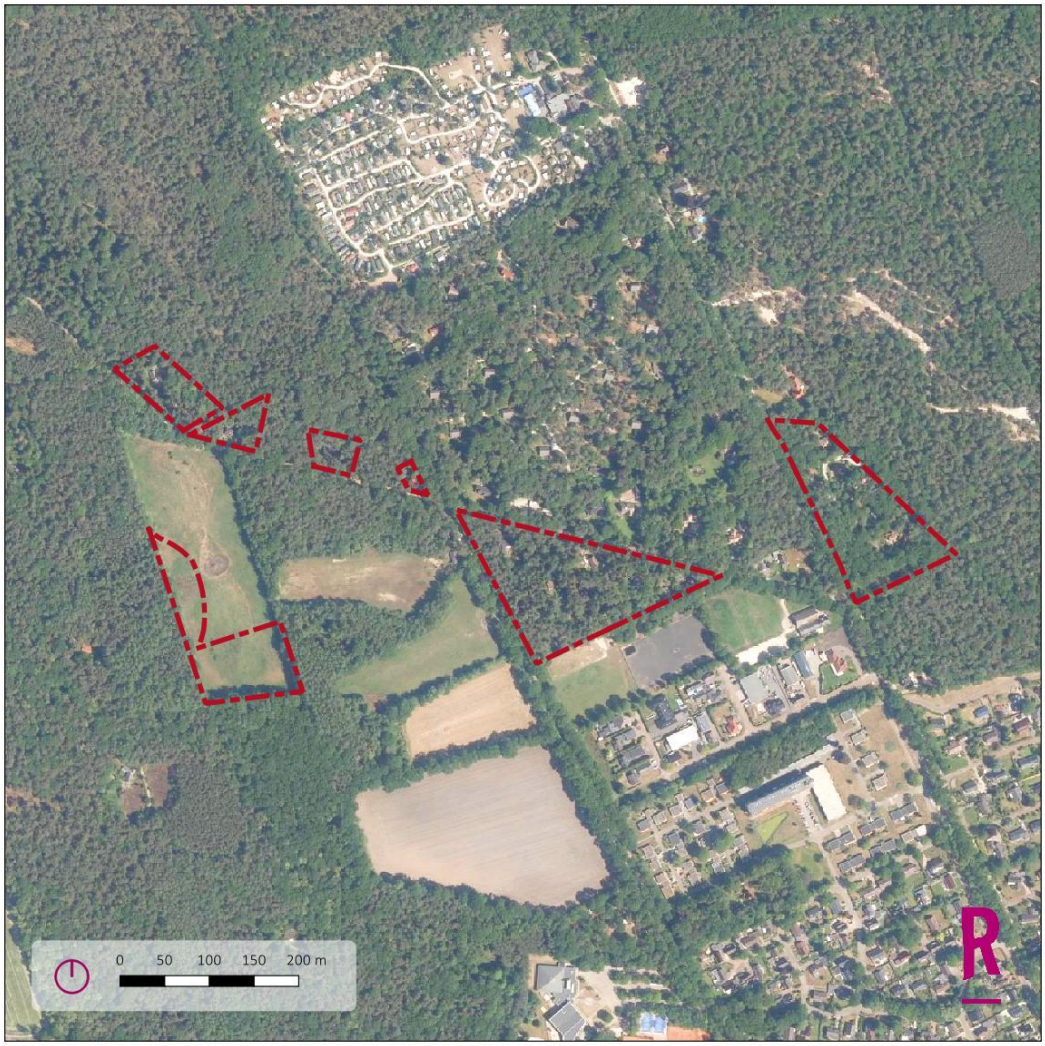
2.2. Plaats van het project

Algemeen

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

De Tip is gelegen in een bosrijk gebied dat deel uit maakt van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is dan ook vrijwel volledig beplant met bomen met afwisselend bebouwing in de vorm van woningen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich nog een open gebied dat momenteel is gebruik is als weiland. Ten noorden van het plangebied bevindt zich recreatiepark de Norgerberg. Een deel van het plangebied is gelegen aan de Postmaatseweg en de Langeloërweg. De ligging van het versnipperde plangebied is weergegeven op onderstaande figuur.

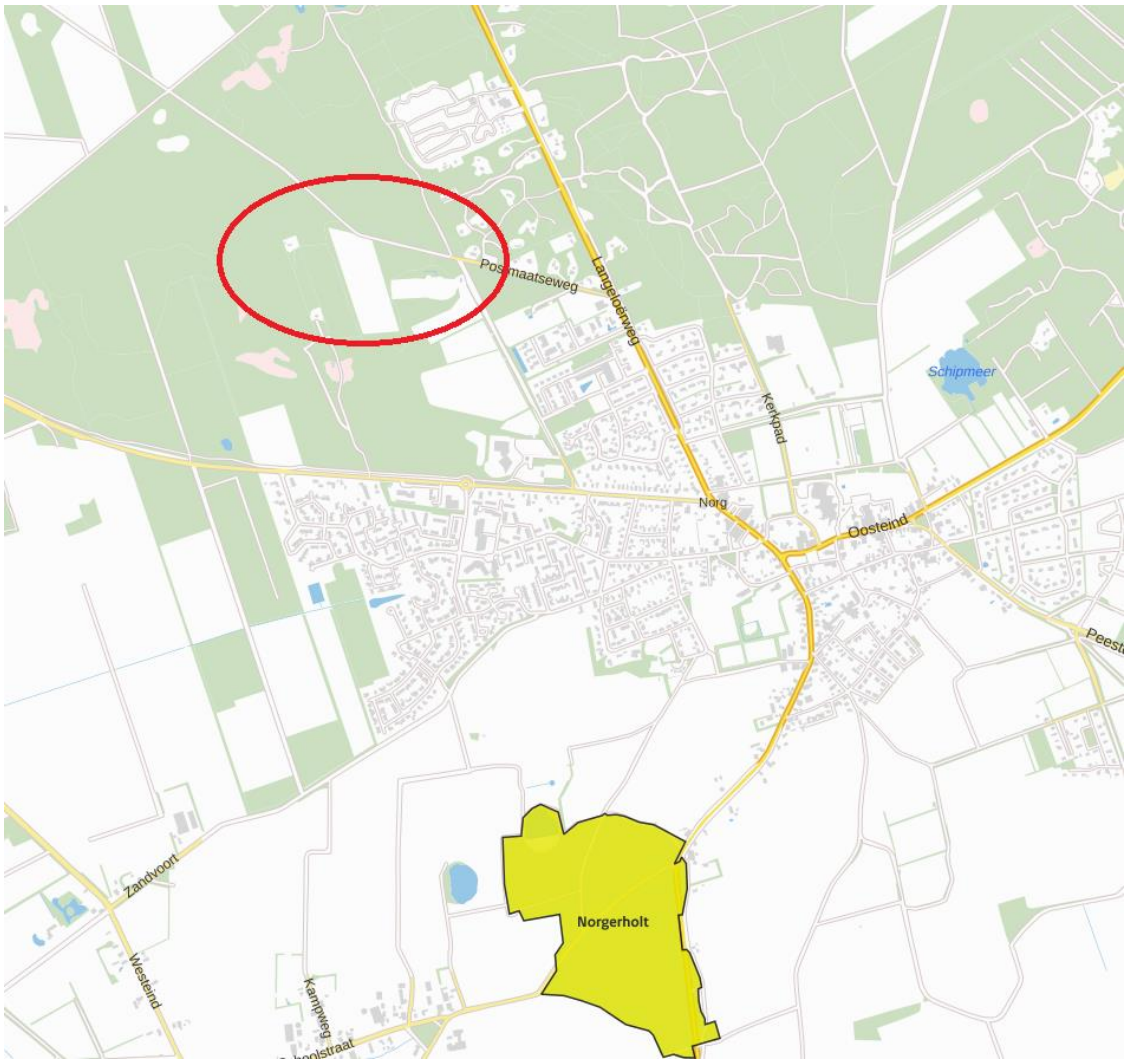


Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

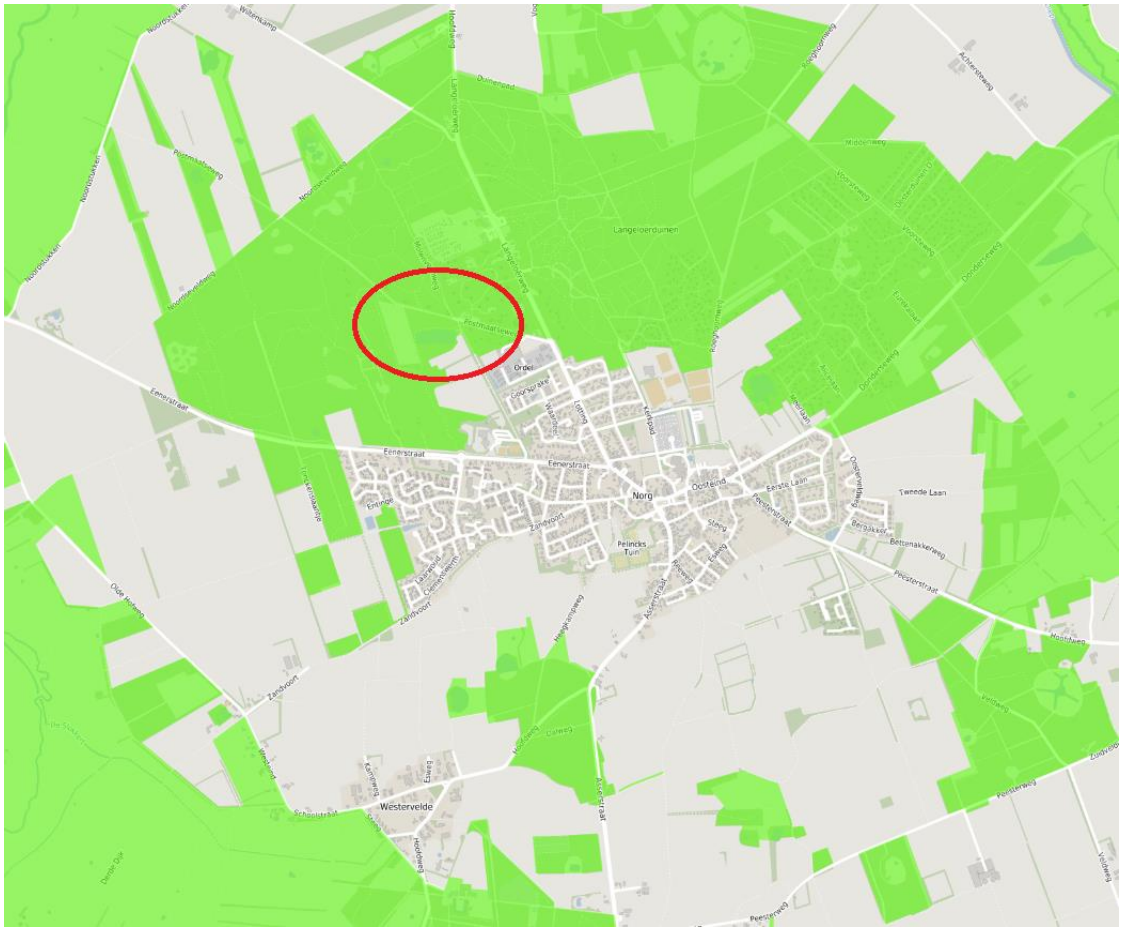
Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen
De locatie heeft opzichzelf een geringe rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. In het plangebied bevinden zich diverse (boom)plant- en diersoorten.

Opnamevermogen natuurlijk milieu
De ontwikkeling vindt plaats in een gevoelig gebied. Het plangebied ligt midden in NNN-gebied. Dit beteken dat met grote zorgvuldigheid dient te worden omgegaan met de natuurwaarden in het plangebied. Ontwikkelingen in NNN-gebieden zijn enkel toegestaan wanneer er sprake is van een duidelijk plan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Het gaat hier om Natura 2000-gebied het Norgerholt.

In de nabijheid liggen geen andere gevoelige gebieden zoals genoemd in de EU richtlijn (wetlands, kustgebieden, bosgebieden, natuurparken, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk van historisch cultureel of archeologische gebieden van belang).



Figuur 2.2 Uitsnede Natura 2000 gebieden



Figuur 2.3 Uitsnede Natuurbeheerplan (NNN- gebieden)

3. Kenmerken van de milieueffecten

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van het project beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In de directe omgeving van het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

Conform de EU richtlijn wordt in ieder geval ingegaan op het bereik van het effect, waaronder het grensoverschrijdende karakter daarvan. De waarschijnlijkheid van het effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. Om hier inzicht in te geven worden eerst de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

Milieu- omgevingsaspecten

Verkeer

De transformatie van de recreatiewoningen naar reguliere woningen zal niet leiden tot een toename in het verkeer, omdat de recreatiewoningen in de bestaande situatie al worden gebruikt als reguliere woning. Wel is het zo dat twee woonpercelen momenteel nog onbebouwd zijn. In het geval deze bebouwd zullen worden neemt het wegverkeer met 17 mvt/etmaal toe. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Postmaatseweg en de Langeloërweg. De parkeerbehoefte wordt in de bestaande situatie al opgelost op het eigen woonperceel.

Bodemkwaliteit

Het plangebied kent momenteel een bestemming waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Dit betekent dat het in de bestaande situatie al is toegestaan voor meerdere personen om langer dan 2 uur in het plangebied te verblijven. De voorgenomen planologische verandering brengt hier geen verandering in, waardoor er geen noodzaak is om een bodemonderzoek uit te voeren in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Indien er in de toekomst sloop en nieuwbouw plaatsvindt zal er in het kader van de vergunningsaanvraag een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart kent het plangebied verschillende verwachtingswaarden. Zo is het zuidelijke gedeelte van het plangebied benoemd als een terrein met “hoge archeologische waarde”. Voor een deel van het plangebied geldt daarnaast een hoge verwachting tot plaggendekken. Het noordelijke deel van het plangebied kent lage verwachtingen. Om de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied te beschermen wordt een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen in het plangebied worden hier op getoetst.

Landschap en cultuurhistorie

Het dorp Norg betreft een Esdorp, waarvoor bepaalde cultuurhistorische waarden gelden. Zo dienen de landschappelijke waarden en de samenhang van de es, het dorp, het veld en het beekdal te worden behouden. Ook kennen de aanwezige esrandbossen (plangebied) cultuurhistorische waarde. Hetzelfde geldt voor de hoofdtoegangswegen die stevig zijn beplant. Met dit plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van Norg en het plangebied. De woningen komen binnen aanduidingsvlakken te liggen in het bosgebied. Alleen binnen deze vlakken is bebouwing toegestaan. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie waarin er geen sprake is van aanduidingsvlakken voor bebouwing. Ook wordt er per perceel natuurcompensatie uitgevoerd. Hier wordt nader op ingegaan in de paragraaf ecologie. De bestaande wegenstructuur wordt niet gewijzigd en de wegen worden expres niet verhard om zo de natuurrijke omgeving niet nadelig te beïnvloeden.

Ecologie

<u>Gebiedsbescherming</u>

Het plangebied vormt onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Het plangebied maakt deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit betekent dat ontwikkelingen in principe niet mogelijk zijn. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien er sprake is van uitgebreid plan waarin rekening is gehouden met de natuurwaarden. Om de natuurwaarden met dit plan te beschermen is er voor het gehele bosgebied van de Tip door Landschapsbeheer Drenthe een visie en plan ontwikkeld waaruit naar voren is gekomen dat met de voorgenomen transformatie een meerwaarde kan optreden voor de natuur. Ten eerste is slechts binnen een aanduidingsvlak bij iedere woning bebouwing en verharding toegestaan. Hierdoor is er een duidelijke scheiding tussen de woonfuncties en het bosgebied en ontstaat er voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het bos. Verder wordt per woning die wordt getransformeerd 640 m^2 aan natuur gecompenseerd. De helft van deze natuurcompensatie zal bestaan uit nieuw aangeplant bos en de andere helft uit kruidenrijk grasland. De natuurcompensatie zal plaatsvinden ter plaatse van het open weiland in het plangebied. Mogelijk areaalverlies door sloop en nieuwbouw van bebouwing wordt dus voorkomen door het uitvoeren van natuurcompensatie.

Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000-gebied het Norgerholt. Dit Natura 2000-gebied is gevoelig voor stikstofdepositie. Gedurende de gebruiksfase vindt er stikstofemissie plaats door wegverkeer. In de aanlegfase wordt diesel aangedreven materieel ingezet waarbij stikstofemissie vrijkomt. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot een verhoogde stikstofdepositie op het Norgerholt. De stikstofdepositie is berekent met behulp van de AERIUS-calculator.

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jr. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Drenthe staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

<u>Soortenbescherming</u>

Er is op 18 mei 2021 een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten ter plaatse van het plangebied. Er is onder andere gekeken naar de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied. Hieruit is naar voren gekomen dat aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen moeten tevens maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het open weiland geschikt is voor broedvogels. In het plangebied is een jaarrond beschermd nest aanwezig van de buizerd. Rondom het desbetreffende perceel zullen maatregelen moeten worden genomen. Hierbij valt te denken aan het beperken van doorzichten en het afsluiten van paadjes gedurende het broedseizoen. Het bouw- en

gebruiksvlak van het desbetreffende perceel dient niet in de richting van het nest van de buizerd te worden uitgebreid. Dit zal dan ook worden overgenomen in het plan. Voor een aantal beschermde soorten waaronder de eekhoorn, boom- en steenmarter, hei- en poelkikker, alpenwatersalamander, ringslag en hazelworm valt verstoring en verlies van verblijfsgebied niet uit te sluiten. Ook loopt een aantal van deze soorten het risico om bij aanlegwerkzaamheden gewond of gedood te worden. Om deze reden zal bij bomenkap en bouwwerkzaamheden nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de gevolgen voor deze soorten. Voor algemene soorten met een vrijstelling geldt dat de zorgplicht van toepassing is. Dit betekent dat schade aan deze soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Met de uitvoering van dit plan zal hier rekening mee worden gehouden.

Externe veiligheid
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, de weg, het water. Wel bevindt zich een locatie van de NAM ten zuiden van het plangebied. De NAM heeft de gemeente laten weten dat het hier een observatielocatie betreft met een put op ongeveer 3 meter diepte. De locatie heeft echter nooit gas geleverd en zal dit in de toekomst ook niet gaan doen.

Luchtkwaliteit
Uit de NSL-monitoring van de Rijksoverheid blijkt dat in de omgeving van het project sprake is van een goede luchtkwaliteit. Het project omvat de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen en leidt tot een toename van verkeer van 17 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Milieuzonering (hinder van bedrijven voor woningen)
De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Het plangebied wordt in het zuiden, westen en oosten omgeven door een camping. Voor een camping geldt milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Omdat het slechts een transformatie betreft naar reguliere woningen vindt er geen verslechtering plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Tussen reguliere en recreatiewoningen bestaat er geen verschil in (hinder)richtafstand tot milieuhinderlijke functies. Daarnaast bevinden zich in de bestaande situatie al reguliere woningen op kortere afstand van de camping dan de recreatiewoningen uit dit plan. Ook liggen de meeste percelen in het plangebied op meer dan 50 meter afstand van de camping.

Wegverkeerslawaai
Omdat reguliere woningen zijn aangemerkt als geluidgevoelige functies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat voor drie woningen het maximale toelaatbare geluidniveau op basis van de Wet geluidhinder met 2 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Voor deze drie woningen wordt een hogere waarde procedure gevolgd.

Water
Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de watertoets is dat de normale procedure moet worden gevolgd. De invloed van het voornemen op het watersysteem is veelal het gevolg van het aanbrengen van verharding. Met dit plan neemt de verharding in het plangebied met circa 2.400 m^2 toe. Het plangebied is in het buitengebied gelegen. In het buitengebied geldt een grenswaarde van 2.500 m^2 voor watercompensatie. Omdat de grenswaarde niet wordt overschreden hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Om verontreiniging door afvalwater in het plangebied te voorkomen wordt er gebruikgemaakt van niet-uitloogbare materialen.

Bereik, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van mogelijke geringe lokale milieueffecten. Mogelijk merkbare effecten zijn het gevolg van extra bebouwing en houtkap in het plangebied. In het kader van gebiedsbescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN) zal areaalverlies door extra gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden gecompenseerd door aanleg van nieuwe natuur. Verder zullen ter bescherming van beschermde plant- en diersoorten werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Om te voorkomen dat door het gebruik en de aanlegwerkzaamheden op de percelen verstoring en verlies van het verblijfsgebied optreedt, zal er per perceel nader onderzoek worden uitgevoerd. Mochten er door het gebruik en werkzaamheden verstoring en verlies van verblijfsgebied optreden, dan zullen er mitigerende maatregelen worden genomen. Met deze mitigerende maatregelen zal verstoring en verlies van verblijfsgebied worden voorkomen of ernstig worden beperkt.

4. Conclusie

Het project is relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel risico op grote milieueffecten in zich hebben. Verder wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt in NNN-gebied. Planologisch wordt voorzien in de mogelijkheid om recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen.

Er is sprake van geringe lokale effecten als gevolg van het plan. Effecten die optreden in het plangebied zijn areaalverlies door het toenemen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de diverse woonpercelen. Dit areaalverlies zal worden gecompenseerd door het planten van nieuw bos en kruidenrijk grasland. Werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd om broedvogels gedurende deze periode niet te verstoren. Mochten er perceelsgebonden ontwikkelingen plaatsvinden, dan zal nader onderzoek naar verstoring en verlies van verblijfsgebied plaatsvinden. In het geval van verlies en verstoring van verblijfsgebied zullen er mitigerende maatregelen worden genomen waarmee dit wordt voorkomen of beperkt. Ook zal er bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Bijlage 5 Watertoets

Waterschap Noorderzijlvest

datum 16-6-2021
dossiercode 20210616-34-26840

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Plan:Norg - De Tip

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving: Norg - De Tip 18 bestaande recreatiewoningen worden getransformeerd tot reguliere woningen. hierbij nemen de bouwmogelijkheden toe. dit blijft echter wel binnen de grenswaarde wat betreft verharding. Het gaat om meerdere percelen langs de Postmaatseweg en de Langeloerweg.
Oppervlakte plangebied:103941 m2
Toename verharding in plangebied:circa 2400m2 m2
Kaartlagen geraakt: Ja

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Stephan Latuputty
Organisatie: Rho Adviseurs
Postadres: Druifstreek 72c
PC/plaats:8911 LH Leeuwarden
Telefoon:
Fax:
E-mail:stephan.latuputty@rho.nl

GemeenteNoordenveld

Contactpersoon: Dhr. E. Mosterman
Telefoon:050-5027222
E-mail:e.mosterman@gemeentenoordenveld.nl

Resultaten van deze Digitale Watertoets

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.

LET OP: Het doorlopen van deze digitale watertoets is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingsfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren.

Waterbeleid Noorderzijlvest

Juridisch kader
In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten .

Missie
Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid
Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water
Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.
Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn:
Het vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit)
Het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Borgen integrale afweging
Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

Geraakte kaarten in plangebied:

Persleiding

Persleidingen transporteren afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie's (RWZI). Rondom een persleiding is een zone van zakelijk recht van toepassing. De grootte van deze zone is verschillend per persleiding. De persleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud of in het geval van een calamiteit. Meer informatie over de ligging van persleidingen en de beperkingen rondom deze leidingen kan worden verkregen bij het waterschap Noorderzijlvest , tel. 050-304 8911of via info@noorderzijlvest.nl

---

WATERADVIES Waterschap Noorderzijlvest

Afvoer van riool- en hemelwater

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt geïnfiltreerd
Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Indien de bodem geschikt is voor infiltratie, is dat een goede manier voor het afvoeren van schoon hemelwater. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of infiltratie mogelijk is.
Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van het afvalwater naar de riolering.

Grondwater

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

	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

Meer informatie kunt u vinden in paragraaf 5.3 Grondwater van de notitie Water en Ruimte 2013.

SAMENVATTEND

Op basis van de antwoorden op de vragen en geraakte kaartlagen volgt uit deze Digitale Watertoets dat een normale procedure gevolgd moet worden. Wij nemen hierover binnen twee weken contact met u op. Het kan zijn dat wij u extra informatie toesturen of een afspraak met u maken om de wateraspecten in uw plan toe te lichten.

Mocht u aanvullende informatie hebben of nog krijgen met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar advies@noorderzijlvest.nlonder vermelding van de unieke code, te vinden aan het begin van deze notitie. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

De beleidsdocumenten Water en Ruimte 2013 en het Waterbeheerprogramma 2016-2021 zijn te benaderen via de volgende links:
https://www.noorderzijlvest.nl/producten/plannen-beleid/water-ruimte-notitie
https://www.noorderzijlvest.nl/producten/plannen-beleid/waterbeheerprogramma

Voor meer informatie over het watersysteem in uw plangebied kunt u terecht op:
https://geo.noorderzijlvest.nl.

U vindt hier het beheerregister van het hele oppervlaktewatersysteem met stromingsrichtingen en kunstwerken en de ligging van primaire- en regionale keringen. Er is ook informatie over de afvalwaterketen zoals RWZI s, rioolpersleidingen en rioolgemalen te vinden.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met het waterschap Noorderzijlvest via het telefoonnummer 050-304 8911 of via advies@noorderzijvest.nl

De uitkomst van deze Digitale Watertoets is 1 jaar geldig.

---

www.dewatertoets.nl

Bijlage 6 Stikstofonderzoek

MEMO

Van	:	M.A. Bulthuis
Project	:	Norg – De Tip
Opdrachtgever	:	Gemeente Noorderveld
Datum	:	03-03-2021
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Noorderveld is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van planologisch omgezette percelen in de Tip in Norg, waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van diesel aangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van het bestemmingsplan Norg – De Tip is het voorliggende onderzoek uitgevoerd.

Binnen het bestemmingsplan Norg – De Tip worden 19 recreatiewoningen planologisch omgezet in eengezinswoningen. Deze planologische transformatie ligt voor de hand gezien het feit dat de recreatiewoningen in de huidige situatie al permanent worden bewoond. Op dit moment zijn nog twee percelen onbebouwd waarop een woning is toegestaan. Met de omzetting naar eengezinswoningen nemen ook de bouwmogelijkheden op de percelen toe. In de huidige situatie geldt een maximaal oppervlakte aan bebouwing van 80 m^2. Na de planologische omzetting naar eengezinswoningen mag de bebouwing op de percelen 200 m^2 groot zijn. Voor het hoofdgebouw geldt een maximale oppervlakte van 150 m^2.

2. AERIUS-Calculator en uitgangspunten

2.1 AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied ligt op geringe afstand van Natura 2000-gebied Norgerholt.

2.2 Exploitatiefase

De twee vrijstaande woningen die worden ontwikkeld op de twee onbebouwde kavels worden gasloos opgeleverd. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen deze woningen.

De 19 recreatiewoningen worden op dit moment al permanent bewoond. Een planologische omzetting naar eengezinswoningen leidt niet tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. Wel leidt de ontwikkeling van vrijstaande woningen op de twee onbebouwde percelen tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. De realisatie van twee vrijstaande woningen op de twee onbebouwde percelen leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met 17 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 317), zie tabel 1. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Langeloërweg (N373).

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneenheden	Kencijfer CROW per	Verkeersgeneratie per etmaal
Koop, Vrijstaand	2	8,2	16,4

2.3 Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de sloop- en aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 120 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines Voor het vervoer van personeel zijn er 8 verkeersbewegingen per etmaal.
2. Er is uitgegaan van een oppervlakte van 50 m^2 aan bouwwerken op alle percelen die op basis van het vigerende bestemmingsplan een recreatiebestemming hebben. Dit betekent dat met het nieuwe bestemmingsplan Norg – De Tip er voor elk perceel nog 150 m^2 aan bouwmogelijkheden zijn. Dit komt voor alle 19 percelen neer op een 2.850 m^2 aan bouwmogelijkheden. De inzet van dieselmaterieel voor het realiseren van 2.850 m^2 aan bebouwing is gespecificeerd in tabel 2.
3. Voor de aanleg van de twee vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen wordt ook dieselmaterieel ingezet. Dit dieselmaterieel is gespecificeerd in tabel 3.
4. Het aantal uren dat materieel stationair draait bedraagt 30% van de gehele inzetduur van het dieselmaterieel en is gespecificeerd in tabel 2 en 3.

Tabel 2: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase uitbreiding bouwmogelijkheden

Machine	Type	Vermogen in kW	Uren	Stationaire draaiuren	Dieselverbruik per uur in Liters	Dieselverbruik totaal in Liters
Heimachine	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	225	50	15	10	500
Rupskraan 14 ton	STAGE klasse IV bouwjaar 2015, 75-130 kW	129	100	30	14	1.400
Betonpomp	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	265	25	-	17,5	438
Hoogwerker	STAGE klasse IV bouwjaar 2015, 75-130	85	100	30	12	1.200
Totaal						3.538

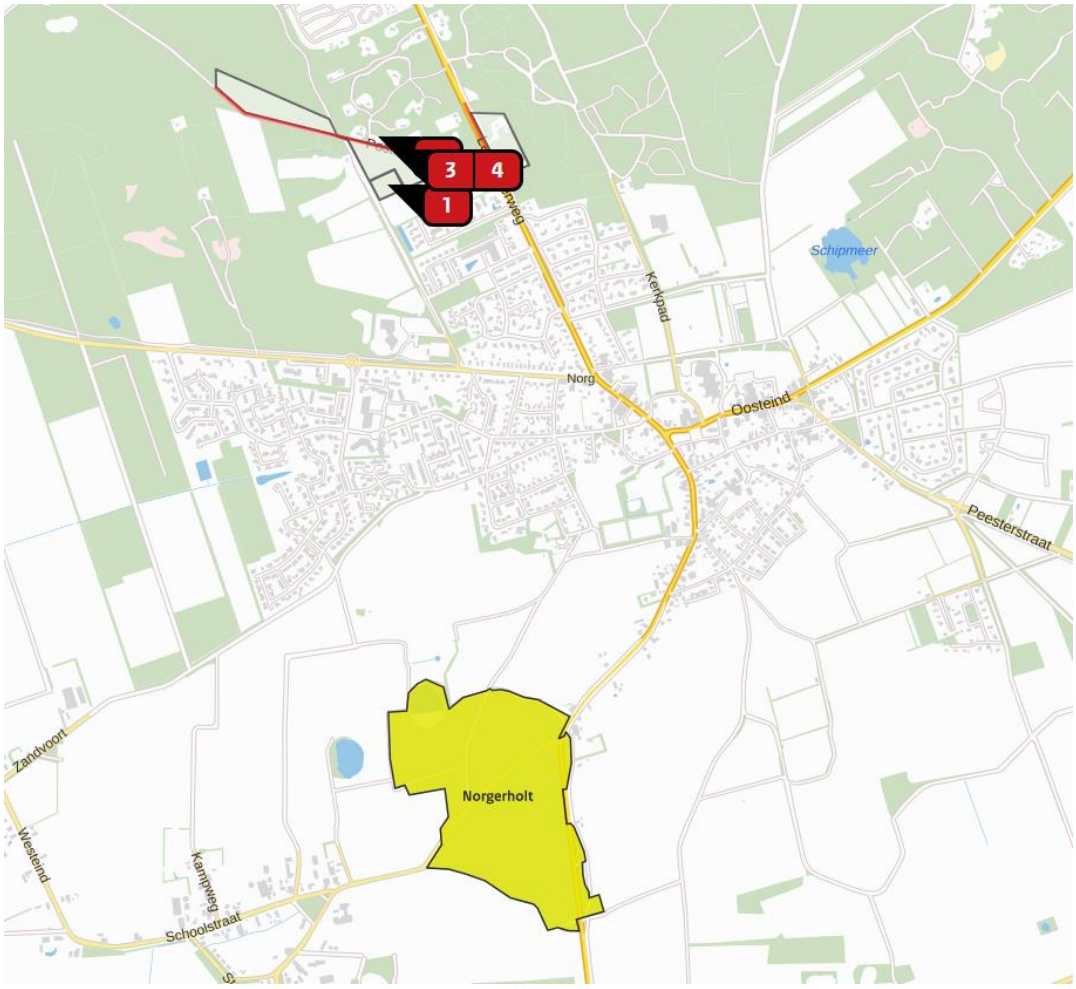
Tabel 3: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen

Machine	Type	Vermogen in kW	Uren	Stationaire draaiuren	Dieselverbruik per uur in Liters	Dieselverbruik totaal in Liters
Heimachine	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	225	12	3	10	120
Rupskraan 14 ton	STAGE klasse IV bouwjaar 2015, 75-130 kW	129	24	7	14	336
Betonpomp	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	265	12	-	17,5	210
Kraan	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 300-560 kW	330	60	18	12	720
Totaal						1.386

Omdat de machines verspreid over het bouwterrein worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

3. Resultaat en conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en exploitatiefase zijn in dezelfde berekening meegenomen. De aanleg- en exploitatiefase zullen elk nog in hetzelfde jaar plaatsvinden. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Figuur 1: Broninvoer AERIUS-calculator met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	-, - Norg

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Norg - De Tip	RiFn1fEESDF1

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
03 maart 2021, 16:04	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	27,25 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

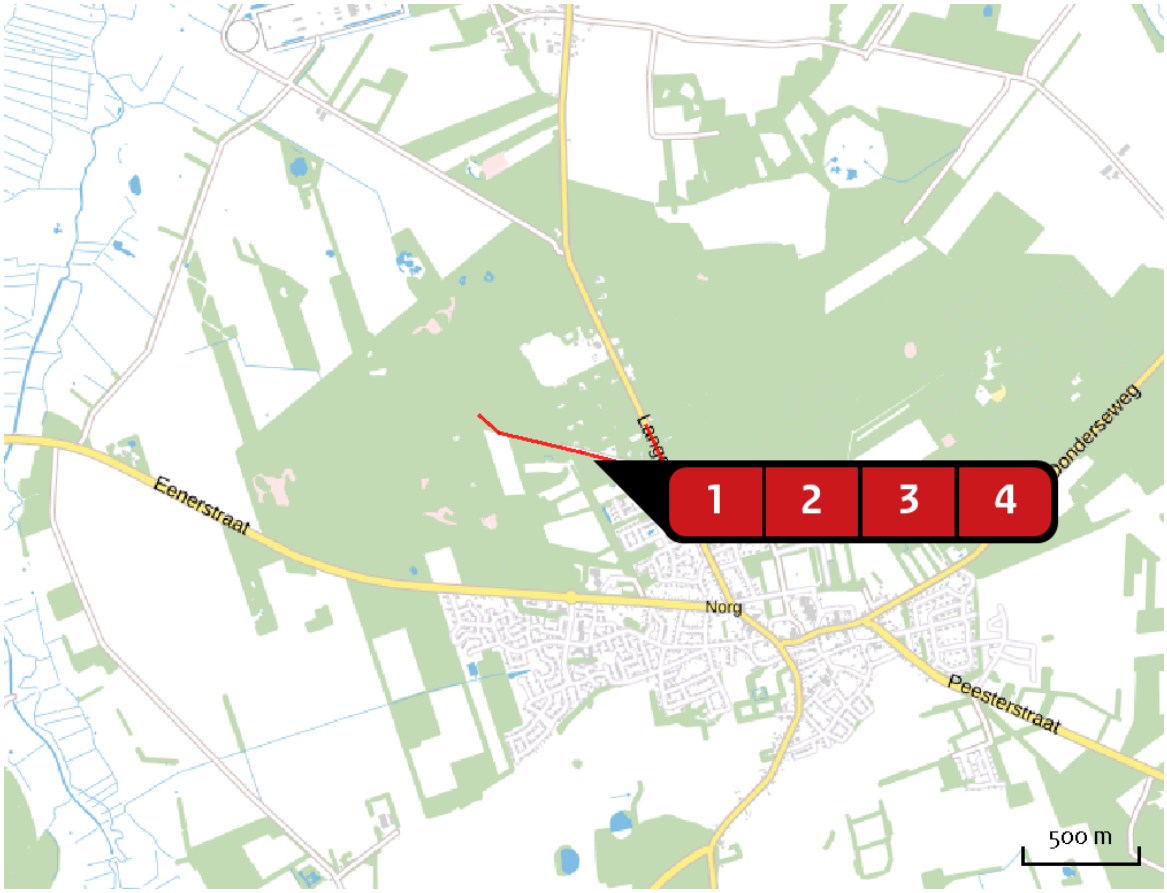
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanleg- en exploitatiefase

Locatie
Situatie 1

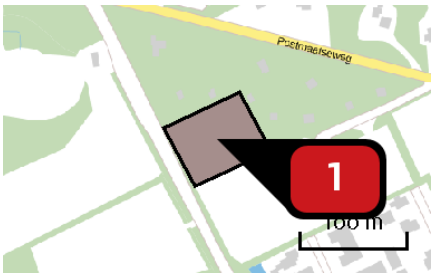


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Aanlegfase Materieel Vrijstaande woningen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	8,41 kg/j
2		Bron 2 Aanlegfase Materieel bouwmogelijkheden Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	15,17 kg/j
3		Bron 3 Aanlegfase Verkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,55 kg/j
4		Bron 4 Exploitatiefase Verkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,12 kg/j

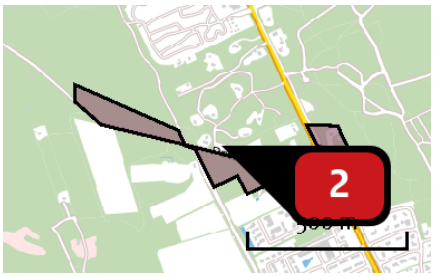
Emissie (per bron)

Situatie 1



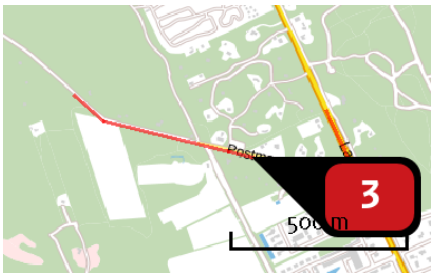
Naam	Bron 1 Aanlegfase Materieel Vrijstaande woningen
Locatie (X,Y)	226077, 565622
NOx	8,41 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Heimachine	120	3	10,8	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Rupskraan	336	7	5,1	NOx NH3	1,35 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Betonpomp	210	0	10,8	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2014 (Diesel)	Kraan	720	18	21,5	NOx NH3	5,71 kg/j < 1 kg/j



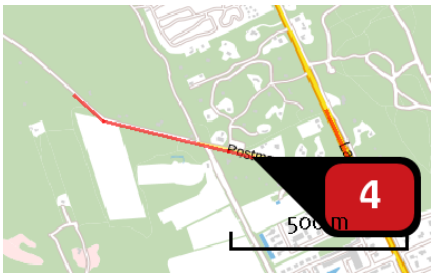
Naam	Bron 2 Aanlegfase Materieel bouwmogelijkheden
Locatie (X,Y)	226051, 565763
NOx	15,17 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Heimachine	500	15	10,8	NOx NH3	3,02 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Rupskraan	1.400	30	5,1	NOx NH3	5,68 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Betonpomp	438	0	10,8	NOx NH3	1,40 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Hoogwerker	1.200	30	5,1	NOx NH3	5,06 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 3 Aanlegfase Verkeer
Locatie (X,Y)	226089, 565724
NOx	1,55 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	120,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 4 Exploitatiefase Verkeer
Locatie (X,Y)	226089, 565724
NOx	2,12 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	17,0 / etmaal	NOx	2,12 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 7 Natuurtoets

Natuurtoets
Bosgebied De Tip te Norg



Vos ecologisch onderzoek

18 mei 2021

Natuurtoets Bosgebied De Tip te Norg

18 mei 2021

Auteur: Peter Vos

Opdrachtgever: Gemeente Noordenveld
Contactpersoon: E. Mosterman
Adviseur ruimtelijke ordening
Postbus 109
9300 AC Roden

Uitvoerder: Vos Ecologisch Onderzoek
drs P.G. Vos
Altenaweg 22
9321 XE Peize

Vos Ecologisch Onderzoek spant zich maximaal in om het onderzoek zo zorgvuldig mogelijk uit te voeren. Desondanks zal nooit een 100% volledig beeld van de aanwezige flora en fauna gegeven kunnen worden. Zij kunnen derhalve geen aansprakelijkheid aanvaarden voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Foto voorpagina: Bosbeeld bij een woning aan de Langeloërweg.

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**5**
2	**Voorgenomen activiteiten**	**7**
3	**Toetsingskader**	**9**
4	**Methode**	**13**
5	**Resultaten**	**15**
6	**Effecten**	**23**
7	**Conclusie en advies**	**29**
Literatuur		**35**
Bijlage 1 Locatie buizerdnest		**36**



Figuur 1. Langeloërweg vanuit het zuiden.



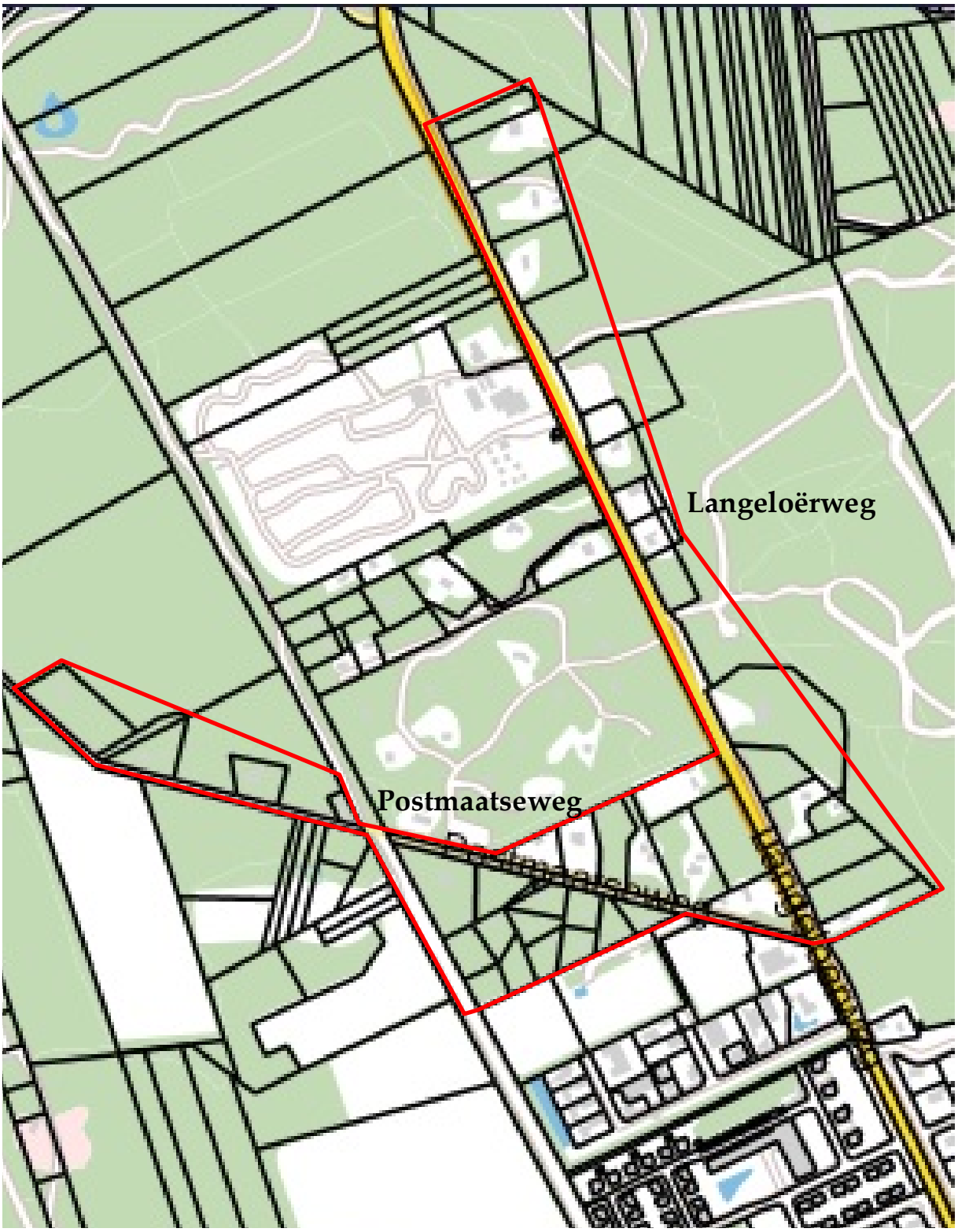
Figuur 2. Postmaatseweg vanuit het oosten.

1 Inleiding

Voor een aantal recreatiewoningen aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg te Norg wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de bestemming recreatie wordt vervangen door een woonbestemming. Het plan voor de transitie is beschreven in *Naar een vitaal en natuurlijk Drents bos. Visie en -plan voor bosgebied De Tip te Norg* (Landschapsbeheer Drenthe, 2020).

In deze natuurtoets is geïnventariseerd welke ecologische waarden in het gebied aanwezig zijn, welke ecologische potenties er zijn en welke verplichtingen volgen uit de natuurbeschermingswetgeving.

Achtereenvolgens worden besproken de voorgenomen activiteiten (Hoofdstuk 2), het toetsingskader van de natuurwetgeving (Hoofdstuk 3), de onderzoeksmethode (Hoofdstuk 4), de resultaten van de inventarisatie (Hoofdstuk 5), effecten (Hoofdstuk 6) en conclusies en advies (Hoofdstuk 7). De belangrijkste bronnen zijn weergegeven in de literatuurlijst.



Figuur 3. Begrenzing van het plangebied op de kadastrale kaart (Pdok.nl).

2 Voorgenomen activiteiten

Aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg vindt een transitie plaats van recreatiewoningen naar woningen met de bestemming van permanent wonen. Het betreft een aantal percelen aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg (Figuur 3). Alle percelen zijn bebouwd, waarbij de bebouwing varieert van oorspronkelijke houten recreatiewoning tot stenen nieuwbouwwoning.

De transitiepercelen liggen in een gebied waar ook al woonpercelen liggen. In het vigerende bestemmingsplan Norgerduinen (21 december 2011) gaat de gemeente uit van een duidelijk verschil tussen een permanent bewoonde woning en een recreatiewoning die slechts delen van het jaar wordt gebruikt. Voor recreatiewoningen is een maximum bouwvlak van 80 m² vastgesteld (inclusief aanbouwen en bijgebouwen) en is wat betreft verschijningsvorm uitgegaan van één bouwlaag met kap per recreatiewoning.

Voor de woningen die nu al een woonbestemming hebben, is buiten het bouwvlak een ruimere begrenzing aangegeven met de bestemming wonen. Dit ruimere vlak exclusief het bouwvlak wordt in het transitieplan aangegeven als het gebruiksvlak. Elk transitieperceel waarop een woonbestemming komt te liggen, bestaat uit een woonvlak/bouwvlak, een gebruiksvlak en een bosvlak.

Het huidige bouwvlak van 80 m² wordt vergroot tot 200 m². Het gebruiksvlak dat aan het bouwvlak wordt toegevoegd is 200 m². Samen bedraagt de oppervlakte 400 m². Ten opzichte van de oude bestemde situatie neemt de oppervlakte van het bos hierdoor met 320 m² af. Deze oppervlakte zal worden gecompenseerd met een factor 2 aan nieuw te ontwikkelen bos. Deze oppervlakte wordt gerealiseerd op een graslandperceel aan de Postmaatseweg waar nu nog een gecombineerde bestemming Bos/Agrarisch op ligt. De bestemming Agrarisch vervalt voor een gedeelte van 1,15 ha (uitgaande van 18 transitiepercelen), dat voor de helft wordt ontwikkeld naar bos door middel van aanplant van bomen en struiken en voor de helft naar kruidenrijk grasland.

Het woongebruik is intensiever dan het recreatieve gebruik. Het recreatieve gebruik vindt in tegenstelling tot wonen gedurende een deel van het jaar plaats. Recreatief gebruik is meer beperkt tot de zomer, vakanties, weekenden en feestdagen. In het winterperiode kan het recreatief verblijf minder aantrekkelijk zijn omdat recreatiewoningen niet berekend zijn op gebruik in de winter (isolatie/verwarming). De grond is in de winterperiode nat, waardoor bij geregeld gebruik door auto's insporing kan optreden. Bij woongebruik zal er daarom meer behoefte zijn om toegangspaden te verharden. Terwijl bij recreatie het onderhoud zich vanwege minder aanwezigheid tot het meer noodzakelijke, zal bij wonen veel meer de behoefte zijn om de buitenruimte verder in te richten en intensiever te onderhouden. Eén van de daarbij horende aspecten kan zijn het gebruik van (permanente) buitenverlichting.

Het vergroten van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming van recreatief gebruik naar wonen brengen met zich mee dat de woningen worden uitgebreid of vervangen en verder aangepast naar de woonbehoefte (bijvoorbeeld isoleren). Op dit moment zijn nog geen concrete projecten bekend en de gemeente verwacht dat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt niet direct geheel worden benut. Het bestemmingsplan is daarom in zijn uitwerking vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan.

Bij tijdelijke werkzaamheden die plaatsvinden conform het bestemmingsplan gaat het met name om sloop- en bouwactiviteiten met het daarbij horende grondwerk, aan- en afvoer van materialen en uitstraling van bijvoorbeeld geluid. Vanwege de zandbodem wordt ervan uitgegaan dat heiwerkzaamheden niet nodig zijn en niet worden uitgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat werkzaamheden bij daglicht worden uitgevoerd en dat bouwplaatsen ’s nachts niet met felle bouwlampen worden verlicht.



Figuur 4. De Eekhoorn is een soort van de Wet natuurbescherming - deel Andere soorten (WnbA). Dit betekent dat het leefgebied beschermd is. In een leefgebied dat grotendeels intact blijft, betekent dit in de praktijk vooral dat de voortplantingsplaatsen (nesten) beschermd zijn tegen ingrepen en verstoring.

3 Toetsingskader

In Nederland is de natuur beschermd langs twee sporen. Enerzijds is er de gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur genoemd, EHS). Anderzijds is er de soortbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Naast soorten die bijzondere bescherming genieten, geldt er een algemene zorgplicht om planten en dieren niet onnodig te verstoren.

3.1 Gebiedsbescherming

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor activiteiten die mogelijk effect hebben op deze gebieden, is toetsing aan de wet Natuurbescherming vereist. Ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten veroorzaken en moeten worden getoetst. Dit wordt externe werking genoemd.

Ook bossen en landschapselementen met opgaand groen (houtopstanden) worden, voor zover ze buiten de bebouwde kom Boswet liggen, beschermd door de Wet natuurbescherming.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voor heen EHS, is planologisch beschermd. Het NNN in de provincie Drenthe kent in principe geen externe werking zoals die voor Natura 2000-gebieden aan de orde kan zijn.

3.2 Soortbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in, daarnaast zijn er (per provincie en landelijk) vrijgestelde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).
4. vrijgestelde soorten in de provincie Drenthe;
5. Jaarrond beschermde nesten (jaarrond beschermde nesten - categorie 1 t/m 4 - en mogelijk jaarrond beschermde nesten -categorie 5).

Soorten van de Vogelrichtlijn

Voor Vogelrichtlijnsoorten is het verboden om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen. Dit laatste verbod geldt niet voor Vogelrichtlijnsoorten, indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding en het nest zelf zijn functionaliteit behoudt.

Soorten van de Habitatrichtlijn

Voor soorten van artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, Bern en Bonn) is het eveneens verboden om in het wild levende dieren en planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen. Voortplantings- of rustplaatsen mogen niet beschadigd of vernield worden. Daarnaast geldt er een verbod op om planten behorend bij artikel 3.5 te plukken, verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In tegenstelling tot de Vogelrichtlijnsoorten in artikel 3.1, mogen dieren behorend bij artikel 3.5 niet opzettelijk verstoord worden, ook niet als er geen wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding.



Figuur 5. De Bastaardkikker is een WnbA-soort waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor activiteiten in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer.

Andere soorten (WnbA)
Naast de Europees aangewezen beschermde flora en fauna, is er in Nederland ook een Nationale soortenlijst gemaakt die niet gedekt wordt door de soortenlijsten van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Verdrag van Bern of Verdrag van Bonn, maar een uitwerking op nationaal niveau zijn. Deze soorten zijn opgenomen in bijlage A en B van de Wnb, zie ook Bijlage 1 tabel B en C van voorliggende rapportage. Voor soorten in bijlage A geldt een verbod op opzettelijk doden of vangen van dieren, opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen van dieren. Voor soorten in bijlage B geldt een verbod op opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen en ontwortelen van planten. In tegenstelling tot artikel 3.1 en 3.5, is verstoring van deze soorten toegestaan.

Met betrekking tot de 'andere soorten' geldt voor een deel van deze soorten een landelijke vrijstelling voor handelingen en projecten genoemd in artikel 1.3, lid 1, onderdeel a. Daarnaast kent elke provincie een lijst van soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt.

Jaarrond beschermde nesten
De algemene regel is dat vogelnesten beschermd zijn op het moment dat ze in gebruik zijn als voortplantingsplek. Buiten de broedperiode zijn ze niet beschermd. Voor de nesten van een aantal soorten wordt een uitzondering gemaakt. Ze hebben jaar rond bescherming, net als dat geldt voor vaste verblijfplaatsen van andere beschermde soorten. De achtergrond is vaak dat het gaat om soorten die niet zelf een nest maken en afhankelijk zijn van de aanwezigheid van een nest of dat vogels de nestplek door het jaar heen gebruiken, ook als ze niet broeden. Bij jaarrond beschermde nesten wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën, waarbij nesten van vogelsoorten van categorie 1 t/m 4 jaarrond beschermd zijn en de nesten van soorten onder categorie 5 beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn.

Rode Lijsten
Naast de voornoemde beschermingscategorieën, kent de soortenbescherming de Rode Lijsten. Soorten die op een Rode Lijst staan, worden in Nederland bedreigd in hun voortbestaan. De Rode Lijst geeft op zich geen beschermingsstatus, maar kan meewegen in de beoordeling van effecten, het nemen van mitigerende maatregelen en invulling van de zorgplicht.

Zorgplicht
Tenslotte geldt er een zorgplicht ongeacht de soort: men moet voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dat betekent dat schadelijke handelingen zoveel mogelijk achterwege gelaten moeten worden. De schade moet bovendien zoveel mogelijk beperkt worden en zo mogelijk ongedaan gemaakt worden.



Figuur 6. Om in te schatten of beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, wordt ruimer gekeken dan het plangebied. Amfibieën die zich voortplanten in het Molenveen, gebruiken het gebied in een straal van honderden meters rond het voortplantingswater als landbiotoop.



Figuur 7. De sloot staat gedurende het hele jaar droog en toont hoe droog het gebied is. Tijdens hoosbuien draagt de sloot bij aan een snelle afvoer van water.

4 Methode

4.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg te Norg (gemeente Noordenveld, provincie Drenthe) en maakt deel uit van een gebied dat bekend staat als De Tip. De begrenzing ervan is aangegeven in Figuur 3 (p. 6).

Flora-, fauna- en literatuurgegevens zijn veelal op kilometerhok of op 5x5 km niveau beschikbaar. Het plangebied ligt in de kilometerhokken 225-565, 225-566, 266-565 en 226-566 (atlasblok 12-22).

4.2 Veldonderzoek

Er hebben terreinbezoeken plaatsgevonden op 15, 16 en 17 april 2020 en op 2 april 2021. De bezoeken vonden plaats op dagen met veel zon. Er stond weinig wind. Het gehele terrein is geïnventariseerd op (potentiële) broedvogels en er zijn waarnemingen gedaan van overige fauna. Op deze manier is tevens beeld verkregen welke biotopen in het studiegebied aanwezig zijn.

4.3 Bureauonderzoek

Het veldonderzoek is een momentopname. Bepaalde soortgroepen kunnen alleen met een uitgebreid onderzoek in kaart gebracht worden. In het kader van de natuurtoets heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden.

Op 9 april 2020 zijn beknopte gegevens bij de NDFF opgevraagd voor de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. Vervolgens zijn verspreidingsgegevens verzameld via Verspreidingsatlas.nl, Vogelatlas.nl, Sovon.nl en Telmee.nl. De belangrijkste bronnen zijn weergegeven in de literatuurlijst. Op basis van de in het veld aangetroffen biotopen kan beoordeeld worden of soorten daadwerkelijk in het studiegebied verwacht kunnen worden.



Figuur 8. Bosbeeld bij de Langeloërweg.



Figuur 9. Bosbeeld langs de Postmaatseweg.

5 Resultaten

5.1 Inleiding

In Tabel 1 zijn de gegevens uit de Nationale Database Flora en Fauna weergegeven (NDFF 2018). Deze gegevens worden in § 5.3 per soortgroep besproken. Plant- en diersoorten komen altijd voor in relatie tot het biotoop in het landschap. Sommige soorten zijn beperkt tot natuurgebieden. Vanuit het landschap (5.2) wordt ingezoomd op de de beschermde soorten (5.3).

Tabel 1. Aantal soorten per kilometerhok in het studiegebied volgens de NDFF (2020).

Soortgroep	Totaal	Beschermd	Rode Lijst
Vaatplanten	97-291	0-1[1] (WnbA)	0-9
Mossen	3-48	-	0-1
Korstmossen	1-45	-	0-6
Paddenstoelen	14-194	-	1-12
Vleermuizen	2	2[2] (HRIV)	1[3]
Overige zoogdieren	10-13	2-4 (WnbA)[4]	0-1[5]
Broedvogels	30-42	30-42 (VR)	4-6
Wintervogels	64-186	53-171	
Amfibieën	0-1[6]	1 HRIV en 1 WnbA	
Reptielen	1-2	1-2 (WnbA)	-
Vissen	(niet onderzocht)		
Dagvlinders	9-13	-	1[7]
Libellen	2-13[8]	-	-
Overige ongewervelden	19-197		

[1] Dennenorchis (WnbA) (Verspreidingsatlas.nl)
[2] Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis (Verspreidingsatlas.nl).
[3] Laatvlieger en Rosse vleermuis (RL-KW) (Verspreidingsatlas.nl).
[4] De WnbA-soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en beheer: Boommarter- en Steenmarter, Das, Damhert en Eekhoorn.
[5] Konijn, Wezel(RL-GE), Boommarter (RL-KW) en Otter (RL-VN) (Verspreidingsatlas.nl).
[6] Heikikker, Poelkikker (HRIV), Alpenwatersalamander (WnbA), Bastaardkikker, Bruine kikker en Gewone pad (Verspreidingsatlas.nl).
[7] Oranje zandoogje (RL-GE), Bruine vuurvlinder, Heideblauwtje (RL-KW) en Gele luzernevlinder (RL-BE) (Verspreidingsatlas.nl).
[8] Bandheidelibel, Zuidelijke oeverlibel (RL-GE), Bruine korenbout, Glassnijder, Tengere pantserjuffer, Vroege glazenmaker (RL-KW), Gevlekte witsnuitlibel (HRIV, RL-BE) (Verspreidingsatlas.nl).

Uit de beknopte levering vanuit de Nationale Database Flora & Fauna (NDFF) blijkt dat vaatplanten, zoogdieren (excl. vleermuizen), vogels, reptielen, dagvlinders en libellen redelijk tot goed zijn onderzocht. De overige beschikbare gegevens hebben een fragmentarisch karakter (Tabel 1).



Figuur 10. Beheertypen in het provinciaal Natuurbeheerplan (toelichting in tekst).

5.2 Landschap en gebiedsbescherming

Het landschap van de Tip ligt op en tussen de voormalige stuifzandcomplexen van de Molenduinen en de Langeloërduinen. Deze stuifzanden zijn bedwongen door de aanleg van beschermende wallen en bosaanplant. De Langeloërweg is een oude verbindingsweg van Norg naar Langelo en Roden. De Postmaatseweg is een oude postweg naar Fryslân. Langs deze uitvalswegen vanuit Norg is vanaf de vorige eeuw bebouwing ontstaan met zowel woon- als recreatiefunctie. Behalve recreatiewoningen is er net buiten het plangebied ook een camping en restaurant. Het boskarakter rond de recreatiewoningen in het plangebied is grotendeels behouden gebleven.

Het bos is ingedeeld in vlakken met Grove den en Zomereik/Fijnspar. De kroonlaag is open, (behalve plaatselijk langs de Postmaatseweg), waardoor er veel licht doorheen valt. De struiklaag bestaat voornamelijk uit Gewone vogelkers en Wilde lijsterbes. De kruidlaag is zeer schraal. Soorten die hier voorkomen zijn Struikhei, Blauwe bosbes, braam en Smalle

stekelvaren. Het naaldbos langs de Postmaatseweg kan getypeerd worden als naaldbos van het type Kussentjesmos-Dennenbos en type Brede stekelvaren. Langs de Langeloërweg is het bos meer gemengd en treden voornoemde typen op in mozaïek met Berken-Eikenbos. Deze bostypen van armere bosbodem ontwikkelen zich in de richting van een Beuken-Eikenbos met een oudere, beter ontwikkelde bosbodem, wat zichtbaar is in de spontane opslag van Hulst en de groei van Klimop en de aanwezigheid van soorten als Witte klaverzuring. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels. Er komen algemene zoogdieren voor. De bosbodem is bedekt met een dikke strooisellaag, soms afgewisseld met een moslaag.

De huidige situatie is een opgaand gemengd bos van het zandlandschap, waarbij het kronendak grotendeels open is. Bosranden, in de vorm van zoom- en mantelvegetaties ontbreken in natuurlijke vorm, maar de openheid en de aanwezigheid van relatief veel goed ontwikkelde struiken en kleine bomen rond de woningen geven deze zone een bosrandkarakter. Er is weinig staand en dood liggend hout aanwezig. Rond de woningen zijn naar verhouding meer kort gras, omgewoelde grond en kruidachtige begroeiingen aanwezig.

In het plangebied zijn enkele historische houtwallen aanwezig. Vanwege de ouderdom hebben houtwallen potentieel een hoge natuurwaarde. Ter hoogte van de woningen zijn doorbraken en zijn de wallen deels beplant met gebiedsvreemde struiken en kruiden.

Gebiedsbescherming
Zowel het plangebied als het compensatieterrein liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland (Geoportaal Provincie Drenthe, NNN Drenthe 2020). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Norgerholt ligt op tenminste 1,4 km ten zuiden van het plangebied.

De provincie heeft in het provinciaal Natuurbeheerplan doelen vastgesteld om de natuur te behouden en te herstellen. In het Natuurbeheerplan 2020 is de actuele situatie aangegeven met behulp van beheertypen (Figuur 10). Deze beheertypen geven een bepaalde kwaliteit aan:
- N15.02 (donkergroen) - Dennen-, eiken- en beukenbos zonder productie
- N16.03 (lichtbruin) - Droog bos met productie. Dit bostype is de productievariant van het bostype N15.02.
- N12.02 (geelgroen) - Kruiden- en faunarijk grasland (restant stuifzand waar auto's geparkeerd worden; is eigenlijk een stukje bosrand);
- N17.02 (bruin, geruit) - Droog hakhout (valt waarschijnlijk geheel buiten de begrenzing).

Op de provinciale ambitiekaart zijn alle gekleurde delen donkergroen - Dennen-, eiken- en beukenbos zonder productie (N15.02). In deze delen wordt een natuurlijker karakter van het bos nagestreefd dan nu het geval is. Niet ingekleurde delen , zoals de zuidzijde van de Postmaatseweg, hebben geen beheertype en er is geen ambitie voor vastgesteld. Ook voor het compensatieperceel (Figuur 15, p. 30) is geen beheertype vastgesteld.

5.3 Beschermde en Rode-Lijstsoorten

Vaatplanten

Volgens de NDFF zijn er in het studiegebied 97 tot 291 plantensoorten per kilometerhok waargenomen, waarvan 0 tot 9 van de Rode Lijst. Kenmerkende soorten die in de omgeving aanwezig zijn, en in het plangebied mogelijk voorkomen, zijn Bosaardbei (RL-GE), Bosdroogbloem, Dennenorchis (WnbA), Dubbelloof (RL-GE) en Grote veldbies. Op 2 april 2021 is gericht gezocht naar de Dennenorchis op alle transitiepercelen. Omdat de soort wintergroen is, kan de aanwezigheid eenvoudig worden vastgesteld. Deze soort is niet aangetroffen.

Veel van de Rode-Lijstsoorten die uit de omgeving bekend zijn, komen voor in veentjes en beekdalen, zoals Beenbreek en Blauwe knoop en zijn in het plangebied uitgesloten.

(Korst)mossen en paddenstoelen

(Korst)mossen en paddenstoelen betreffen soortgroepen waarbinnen nagenoeg geen specifieke soorten beschermd zijn. In een onderzoek naar de bijdrage van het Natuurnetwerk aan de biodiversiteitsdoelen blijkt het NNN met name belangrijk voor de zeldzamere soorten. Voor paddenstoelen blijkt het NNN in Noord-Drenthe op landelijke schaal belangrijk te zijn (Jagers op Akkerhuis *et al.* 2006). In dit onderzoek zijn mossen en korstmossen niet geanalyseerd, maar er mag van worden uitgegaan dat ook voor deze soortgroepen het NNN een belangrijke bijdrage levert.

De kilometerhokken waarin het plangebied ligt, zijn volgens de NDFF qua onderzoeksintensiteit wisselend onderzocht; van niet onderzocht tot goed onderzocht. Daarbij zijn maximaal 1 (mossen), 6 (korstmossen) en 12 (paddenstoelen) Rode-Lijstsoorten per kilometerhok gemeld. Gerimpeld gaffeltandmos (RL-KW) is een soort van droge ontginningsbossen die op de grond in het plangebied kan voorkomen. Voor mossoorten van (hoog)veen die uit de omgeving bekend zijn, is het plangebied te droog.

Op de bomen, op liggend dood hout en op de grond kunnen zeldzame korstmossen voorkomen, zoals Gewoon schorsmos (RL-GE), Ananaskorst, Bleek baardmos, Bostandpastakorst, Groot boerenkoolmos en Purper geweimos (alle RL-KW).

In het plangebied kunnen diverse kenmerkende soorten paddenstoelen worden verwacht, zoals Bruine ringboleet (RL-GE), Duivelsbroodrussula, Okerkleurige vezeltruffel, Papilrussula, Stekeltrilzwam, Gele berkenrussula, Roze berkenrussula en Zwartgroene melkzwam. Behalve de Bruine ringboleet zijn er nog 20[9] andere Rode-Lijstsoorten uit de omgeving bekend.

[9] Korianderzwam (RL- BE), Dennensatijnzwam, Hanenkam, Kleine bloedsteelmycena, Sterspoorsatijnzwam (RL-GE), Appelrussula, Bruine anijszwam , Gele stekelzwam, Gewone dennenkegelzwam, Holsteelboleet, Jodoformgordijnzwam, Kleine trompetzwam, Pagemantel, Purperknolcollybia,

Vogels

Volgens de NDFF zijn er 30-42 soorten broedvogels per kilometerhok waargenomen, waarvan 4 tot 6 soorten van de Rode Lijst. Tijdens de veldbezoeken zijn 26 vogelsoorten waargenomen, waarvan de meeste soorten broedvogels betreffen. Rode-Lijstsoorten die in het plangebied worden verwacht, zijn Zwarte mees, Grauwe vliegenvanger en Grote lijster[10].

Het plangebied fungeert als broedgebied. Vogels kunnen behalve in de vegetatie ook in gebouwen broeden. Tijdens de veldbezoeken is één nestlocatie van de Buizerd aangetroffen (locatie in Bijlage 1). Deze nestlocatie is het hele jaar beschermd. De Ransuil is een soort waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd en de verstoringsafstand relatief klein. Omdat deze soort gevoelig is voor predatie door de Bosuil en meer in open gebieden leeft, is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de Ransuil uitgesloten. Overige roofvogelsoorten (Havik, Sperwer) zijn schuwer en worden niet in het plangebied verwacht.

Vanwege het omringende bos en de afwezigheid tijdens de veldbezoeken zijn jaarrond beschermde nesten van de Huismus uitgesloten. Huismussen zijn gevoelig voor predatie door (onder meer) de Sperwer en mijden daarom de bosrijke omgeving. De aanwezigheid van nesten van de Gierzwaluw is uitgesloten, vanwege de besloten ligging, de geringe bouwhoogte van de woningen en het ontbreken van vrije aanvliegmogelijkheden op plekken waar een dakvlak eventueel geschikt is.

Buiten de broedperiode wordt het plangebied gebruikt als rust- en foerageergebied door standvogels, doortrekkers en wintergasten. Het betreft geen essentieel rustgebied.

Vleermuizen

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn slechts drie soorten vleermuizen (HRIV) bekend: Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis (laatste twee staan als Kwetsbaar op de Rode Lijst). In twee kilometerhokken zijn twee soorten aangetroffen, wat gezien de diversiteit van deze soortgroep als een slechte score geldt. De andere twee kilometerhokken zijn niet onderzocht. De bekende gegevens leveren daarom een incompleet beeld.

In Drenthe is de Gewone grootoorvleermuis grotendeels aan bos gebonden. Daarnaast komen Franjestaart en Gewone baardvleermuis voor die bossen en bosranden als jachtbiotoop benutten (Provincie Drenthe 2010). Andere soorten die in Drenthe in bossen en grote boscomplexen kunnen worden verwacht, zijn Bosvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis.

In het plangebied kunnen zowel bouwwerken als bomen een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast fungeert het gebied als foerageergebied voor diverse soorten

Purpersnedemycena, Roodschubbige gordijnzwam, Stekelige hertentruffel, Valse wolvezelkop, Verkleurzwammetje, Witbruine ridderzwam (RL-KW).

[10] De Grote lijster is tijdens de veldbezoeken waargenomen.

vleermuizen. Het is mogelijk dat er vliegroutes aanwezig zijn langs de Postmaatseweg, de Langeloërweg en andere lijnstructuren.

Overige zoogdieren

In het plangebied komen allerlei zoogdieren voor, zoals Egel, Mol, Gewone bosspitsmuis, Huisspitsmuis, Rosse woelmuis, Bosmuis, Vos, Haas en Ree[11]. Verder komen er marterachtigen voor, zoals Das (WnbA), Bunzing, Wezel (RL-GE), Steenmarter (WnbA) en Boommarter (WnbA, RL-KW). Ook de Eekhoorn (WnbA) komt in het plangebied voor. In 2014 is er een waarneming gedaan van een damhert, maar de soort is sindsdien niet meer gemeld en er zijn geen populaties van aanwezig. De aanwezigheid van de Otter (HRIV, RL-VN) is uitgesloten, omdat het plangebied op ruime afstand van geschikt leefgebied ligt (visrijk water).

In het plangebied kunnen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van Eekhoorn en Steenmarter (vanwege de verweving bebouwing en bos mogelijk ook Boommarter). Deze verblijfplaatsen zijn beschermd. De aanwezigheid van dassenburchten is uitgesloten op basis van de afwezigheid van bewoningssporen. Op termijn is ook de Grote bosmuis te verwachten die momenteel sterk naar het westen uitbreidt vanuit het oosten van Drenthe. Deze soort is momenteel bekend uit de omgeving van het Noord-Willemskanaal en het Drents-Friese Wold en de afstand is nu nog voldoende groot om de soort te kunnen uitsluiten.

Amfibieën

In het plangebied komen algemene soorten amfibieën voor, zoals de Bastaardkikker[11]. In de omgeving komen ook Poelkikker en Heikikker voor (beiden HRIV). Het Schillenveen is een bekende voortplantingslocatie van deze soorten en ligt op ruimte afstand ten noordoosten van het plangebied. In hoeverre het dichterbij gelegen Molenveen nog een voortplantingsfunctie voor deze soorten heeft, is niet bekend. Volgens de omwonenden voert het veen alleen water als het ten behoeve van de ijsbaan is aangevoerd en valt de ijsbaan in het voorjaar droog. Het is niet uitgesloten dat poelkikkers zich voortplanten in tuinvijvers. In 2018 is verder ook de Alpenwatersalamander (WnbA) gemeld in Norg. Ook van deze soort is niet uit te sluiten dat hij zich in tuinvijvers voortplant.

Het plangebied vormt het landbiotoop van amfibieën, waaronder mogelijk Poelkikker, Heikikker en Alpenwatersalamander. Het landbiotoop is van belang als leefgebied buiten de voortplantingsperiode en als overwinteringsplek. Voortplanting van Poelkikker en Alpenwatersalamander in de vijvers binnen het plangebied is niet uit te sluiten.

[11] Deze algemene soorten zijn beschermd, maar er geldt een vrijstelling voor activiteiten die uitgevoerd worden in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer.

Reptielen

Van reptielen bestaat een redelijk compleet beeld van het plangebied en de omgeving daarvan. De belangrijkste soorten zijn Ringslang (WnbA, RL-KW) en Hazelworm (WnbA). De Levendbarende hagedis (WnbA, RL-GE) is wel uit de omgeving bekend, maar het is bij deze soort zeer de vraag of het biotoop nog wel voldoende kwaliteit heeft. De aanwezigheid van de Adder (WnbA, RL-KW) is uitgesloten op basis van de afwezigheid van geschikt leefgebied.

De Ringslang wordt door de eigenaren en gebruikers regelmatig gezien. Door de aanwezigheid van verstoorde en verrijkte bodems en kikkerpopulaties is er voldoende voedselaanbod. Open plekken in de zon en de aanwezigheid van composthopen e.d. bieden voortplantingslocaties. Ook voor de Hazelworm vormt dit een geschikt leefgebied.

Dagvlinders

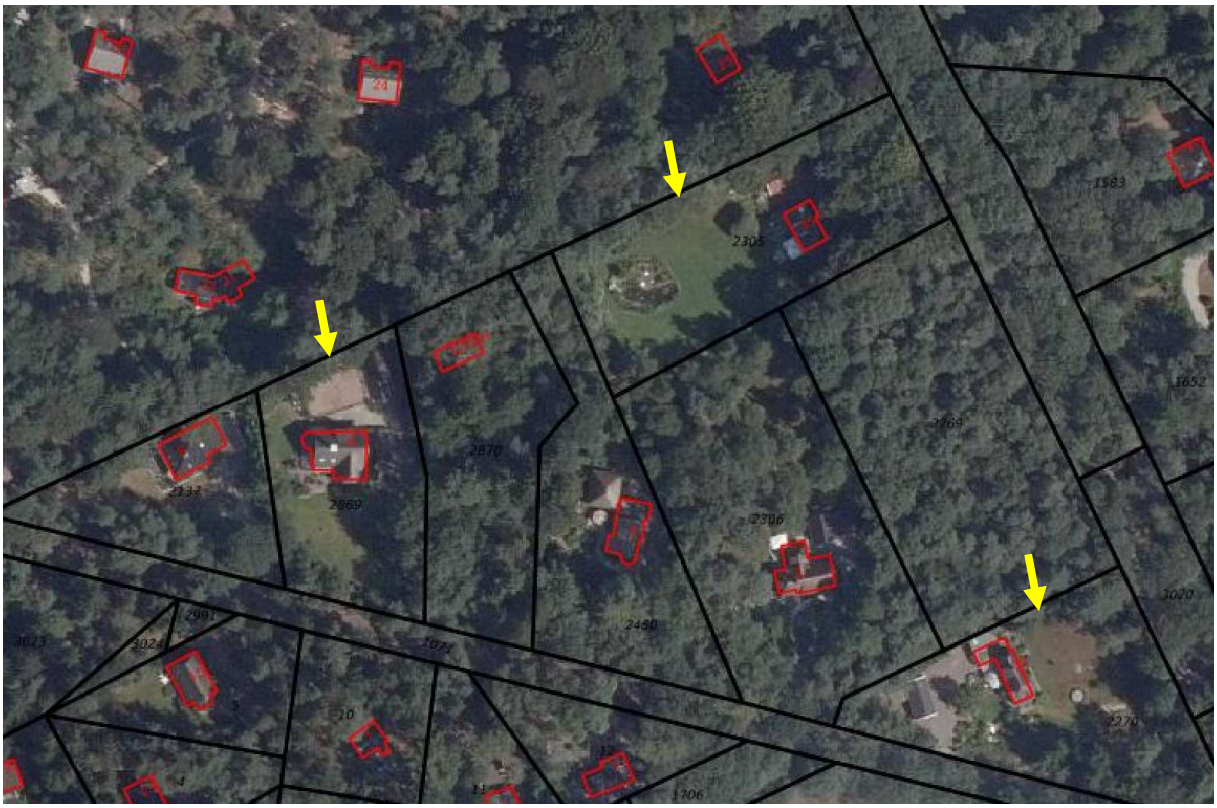
Volgens de NDFF zijn er 9 tot 13 algemene soorten dagvlinders waargenomen. Er is één soort van de Rode Lijst bekend. In het plangebied is het biotoop voor soorten als Oranje zandoogje, Bruine vuurvlinder, Heideblauwtje en Gele luzernevlinder niet of in onvoldoende mate aanwezig. De aanwezigheid van beschermde dagvlinders is op basis van de bekende verspreiding en het biotoop uitgesloten.

Overige soortgroepen

Binnen het plangebied ontbreken natuurlijke wateren zoals vennen. De vijvers zijn vrij klein en onnatuurlijk. Daarom worden ze geschikt geacht voor algemene en weinig kritische soorten libellen en vissen. Bedreigde en beschermde soorten libellen planten zich mogelijk wel voort in het nabijgelegen Molenveen. Van hieruit kunnen volwassen libellen in het plangebied terechtkomen. Het plangebied heeft voor deze soorten geen essentiële functie. Beschermde en bedreigde vissoorten zijn op basis van de bekende verspreiding uitgesloten.
Van de overige ongewervelde dieren zijn alleen niet-beschermde en niet-bedreigde soorten bekend. De bekende gegevens zijn onvolledig. Het is te verwachten dat er bijvoorbeeld wilde bijen van de Rode Lijst voorkomen. Beschermde soorten zijn zeer zeldzaam en daarvan is de verspreiding vaak goed bekend. Deze soorten zijn uitgesloten op basis van het biotoop en de bekende verspreiding.



Figuur 11. Verhard toegangspad.



Figuur 12. Effecten van permanent wonen op de bosbedekking. Met peilen zijn locaties aangeduid waar het bedekking bos op de kavels is geslonken naar <25 %.

6 Effecten

6.1 Algemene effecten

Voor de toetsing is uitgegaan van 18 transitiepercelen. Op het transitieperceel kan het bebouwde oppervlak op termijn toenemen tot 200 m². Deze mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt, is het uitgangspunt voor de toetsing. Voor het gebruiksvlak geldt dat het boskarakter hier zoveel mogelijk moet worden behouden, zodat het bos zijn samenhang houdt. Anders zullen de negatieve effecten zich niet alleen beperken tot het oppervlak dat daadwerkelijk verloren gaat, maar ook door versnippering het grote geheel van het bos aantasten.

Het gebruik brengt met zich mee dat een bepaalde mate van verharding, buitenverlichting e.d. zullen optreden. Ook op andere manieren zal het gebruik het natuurlijke karakter van het bos beïnvloeden. De huidige bewoning nabij het plangebied geeft een beeld van hoe het boskarakter kan verdwijnen bij het toestaan van een woonbestemming (Figuur 11, 12). In het gebruiksvlak kan de natuurlijke potentie waarvoor het Natuurnetwerk Nederland is ingesteld niet worden behaald. In het kader van de gebiedsbescherming en bescherming houtopstanden is daarom gerekend met het volledig verdwijnen van het bos. Vanuit de soortenbescherming blijft het gebruiksvlak een rol spelen en zullen de belangrijkste effecten afzonderlijk worden beschreven.

Effecten kunnen onderscheiden worden naar schaal en tijdsduur. De effecten van de verandering van het gebruik hebben een lokale uitstraling. Voor wat betreft de vrijkomende stikstof gaat het om kleine projecten die niet tot significante overschrijdingen in verder weg gelegen Natura 2000-gebieden zullen leiden. Daarom is uitgegaan van een lokale uitstraling van effecten.

Permanente effecten betreffen het verlies van natuurlijk oppervlak door bebouwing, bestrating en overig gebruik, maar ook verlies aan verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen. Ook het gebruik brengt een permanente uitstraling met zich mee door de aanwezigheid van mensen, autoverkeer, geluid, licht, etc.

Tijdelijke effecten ontstaan bij kortdurende activiteiten. Bouw, kap, grond- en aanlegwerkzaamheden zijn van tijdelijke aard (aanlegfase). Bij deze werkzaamheden is er sprake van uitstraling van geluid, trillingen en licht, betreding, schade aan leefgebieden van flora en fauna, verstoring door de aanwezigheid van mensen en machines en uitstoot van stof en uitlaatgassen. De effecten hebben meestal een lokale uitstraling. De zone waarin toename van verstoring plaatsvindt is klein (vermoedelijk maximaal 100 meter).

6.2 *Effecten op beschermde gebieden*

De bestemmingsverandering vindt plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland. Door uitbreiding van het bouwvlak zal permanent oppervlakte verloren gaan, zodra deze ruimte benut gaat worden. Daarnaast treedt kwaliteitsverlies op in het gebruiksvlak, die eveneens uitgedrukt kan worden als verlies aan oppervlakte. Behalve het NNN betreft dit ook ingrepen in houtopstanden die als zodanig beschermd zijn door de Wnb.
Daarnaast treedt uitstraling op naar de omgeving. Voor algemene broedvogels wordt vaak een verstoringsafstand gehanteerd van 40 meter waarin zij door menselijke aanwezigheid worden verstoord. Binnen een straal van 40 meter kunnen deze soorten hun leefgebied minder goed gebruiken. Voor andere vogelsoorten, zoals roofvogels is de verstoringsafstand groter. Ook voor de wat grotere zoogdieren (Vos, Das, Boommarter, etc) gaat dit principe op. Als gevolg van de toegenomen menselijk aanwezigheid neemt zo de kwaliteit van de natuur rond de woningen af.

Bewust of onbewust kan bewoning ook bijdragen aan de kwaliteit van het gebied voor bepaalde soorten. Dan betreft het voornamelijk effecten die ook kunnen worden bereikt door het uitvoeren van natuurbeheer, zoals het maken van open plekken, het concentreren van dood hout, het plaggen van strooisellagen, etc. In aangrenzend natuurgebied worden dergelijke maatregelen niet of weinig uitgevoerd. De activiteiten rond de woningen leveren op gebiedsschaal een bijdrage aan de variatie aan struikvormers, licht op de bodem, kiemplekken, kruidachtige vegetaties etc.

Daarnaast kan de aanwezigheid van vijvers gezien worden als een bijdrage aan de verhoging van de biodiversiteit en die op een natuurlijke manier niet of onvoldoende kan worden gerealiseerd. Het nabijgelegen Molenveen valt mogelijk te vroeg in het seizoen droog en de vochtige laagtes in het bosgebied, die te herkennen zijn aan de vroegere begreppeling/ rabattenstructuur, staan aan het eind van de winter al droog. De aanwezigheid van kikkers en ringslangen in dit gebied is mogelijk geheel een positief effect van de bewoning.

6.3 *Effecten op vaatplanten, (korst)mossen en paddenstoelen*

De belangrijkste effecten op vaatplanten, (korst)mossen en paddenstoelen betreffen het vernietigen van de vegetatie ten behoeve van bebouwing, verharding en opslag van materialen. Daarnaast leidt betreding tot fysieke schade aan planten en tot verdichting van de bodem, waardoor karakteristieke soorten kunnen verdwijnen. Ook kunnen bodems verstoord worden ten behoeve van tuinplanten, inzaaien van gras en bemesting, al dan niet met kunstmest. Er gaan geen groeiplaatsen van de beschermde soorten verloren.

Bij het gebruiksvlak en het bouwvlak wordt daarom uitgegaan van een volledig verlies van de natuurlijke vegetatie van paddenstoelen, (korst)mossen en kruidachtige planten. Het beeld van de struiklaag wisselt. Soms is er een positief effect door een goede ontwikkeling

van de struiklaag, maar vaak is er een neiging tot uitholling van het bos of aanplant met uitheemse soorten (bijvoorbeeld Rhododendron, Laurierkers). De boomlaag reflecteert vaak nog de bosgeschiedenis, maar de kans bestaat dat er meer gedund wordt om schaduwwerking en bladval tegen te gaan. Hierdoor heeft het resterende bos in het gebruiksvlak een weinig natuurlijk karakter.

6.4 Effecten op vogels

Effecten op vogels kunnen zowel positief als negatief uitwerken. Negatieve effecten op vogels zijn er als gevolg van verstoring en verminderde nestgelegenheid. Negatieve effecten op jaarrond beschermde nesten zijn er als deze meer blootgesteld worden aan verstoring in de nestomgeving. Dat geldt in elk geval voor de nestlocatie van de Buizerd (Bijlage 1). Deze nestlocatie bevindt zich nu al binnen de verstoringsafstand (75 m) en is gevoelig voor verdere verstoring.

Positieve effecten betreffen plaatselijk meer nestgelegenheid door een goed ontwikkelde struiklaag. Ook wintergroene uitheemse soorten dragen hieraan bij omdat er al vroeg in het seizoen voldoende dekking is. Ze vervullen hiermee de functie van inheemse soorten als Klimop, Taxus, Hulst e.d. Positieve effecten kunnen er ook zijn door meer aanbos van voedsel, bijvoorbeeld door een ruimere variatie aan besdragende struiken, meer bodemdynamiek en daarmee beschikbaarheid aan wormen en andere bodemdieren, etc.

6.5 Effecten op vleermuizen

Vleermuizen maken van het plangebied gebruik als foerageergebied. Daarnaast kunnen er verblijfplaatsen aanwezig zijn in bomen en gebouwen. Vleermuizen hebben een groot leefgebied. Het oppervlakteverlies ten gevolge van het vergroten van het bouwvlak is daarom verwaarloosbaar klein. Voor zover er meer opening ontstaat in het groen van het gebruiksvlak is dat waarschijnlijk neutraal. Vleermuizen gebruiken de open ruimten om te foerageren. Wanneer de boomlaag in het gebruiksvlak geheel verdwijnt, is mogelijk wel sprake van een negatief effect, omdat er dan grote ruimtes ontstaan die niet meer benut worden om te foerageren.

De kwaliteit van het foerageergebied kan verslechteren door de aanwezigheid van buitenverlichting. Dit geldt met name ten aanzien van de zeldzamere soorten Bosvleermuis, Franjestaart, Gewone baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Watervleermuis. Uitgaande van het uitgebreide bouw- en gebruiksvlak betreft het maximaal 0,58 ha, verdeeld over 18 plekken in een plangebied van ca 14 ha. Een jachtgebied van een soort als de Franjestaart heeft een gemiddelde grootte van 215 ha, waarbinnen in bepaalde gebieden (van 2-10 ha) intensief gejaagd wordt. Binnen het leefgebied betreft het dus maar een zeer beperkt oppervlak. Ook in de huidige situatie wordt buitenverlichting maar beperkt toegepast, vaak

alleen bij de toegang aan de openbare weg. Voor zover er sprake is van een verslechtering neemt het foerageergebied binnen het leefgebied (binnen één kilometer) ook weer toe op het compensatieperceel.

Negatieve effecten ten aanzien van verblijfplaatsen kunnen optreden als bomen met holten en spleten worden gekapt of als er aanpassingen plaatsvinden aan de woningen en bijgebouwen. Hierdoor kunnen vleermuizen worden verstoord, verwond of gedood en het aantal vleermuizen in een gebied kan afnemen als geschikte verblijfplaatsen verdwijnen. Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis zijn in Nederland grotendeels of geheel afhankelijk van verblijfplaatsen in gebouwen, maar ook andere soorten zoals Gewone grootoorvleermuis en Ruige dwergvleermuis gebruiken vaak gebouwen als verblijfplaats.

6.6 Effecten op overige zoogdieren

Als gevolg van werkzaamheden kunnen algemene zoogdieren worden verstoord, verwond of gedood. Verder geldt hetzelfde als voor vogels: sommige ontwikkelingen hebben positieve effecten, zoals meer beschikbaar voedsel en dekking, terwijl anderzijds juist dekking kan verdwijnen of voedsel ontoegankelijk is als gevolg van een bepaalde inrichting of gebruik. Negatieve effecten op populatieniveau zijn uitgesloten.

Ten aanzien van soorten als Egel en Das kunnen negatieve effecten optreden als hekwerken nauw aansluiten op de grond. Hierdoor versnippert het leefgebied en worden bepaalde gebiedsdelen ontoegankelijk. Andere soorten klimmen er over heen. Reeën kunnen over veel van de huidige aanwezige hekwerken heen springen. Op sommige plekken is prikkeldraad toegepast. Dieren die hier (in paniek) mee in aanraking komen, kunnen erin verstrikt raken of hier diepe (dodelijke) wonden aan over houden.

In het plangebied kunnen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van Eekhoorn, Steen- en Boommarter. Bij ingrepen in gebouwen of bij bomenkap kunnen vaste verblijfplaatsen verloren gaan en/of verstoord worden.

6.7 Effecten op amfibieën

In het plangebied zijn voortplantingswateren aanwezig van amfibieën. Als een voortplantingswater verdwijnt, bestaat het risico dat de amfibieënpopulatie in het gebied verdwijnt, afhankelijk van het relatieve belang. In elk geval worden amfibieënpopulaties kwetsbaarder door het verdwijnen van voortplantingswateren.

Buiten de voortplantingsperiode leven amfibieën op het land. Ze zijn vaak ’s nachts of tijdens regen actief. In de winterperiode verschuilen ze zich onder de grond (in holletjes), onder takkenhopen, maar ook wel in kelders e.d. Afhankelijk van de periode en de aard van de

ingreep kunnen effecten op amfibieën groot of juist klein zijn. Zonder aanvullende maatregelen kunnen negatieve effecten op de streng beschermde Heikikker, Poelkikker en Alpenwatersalamander niet worden uitgesloten.

Verder geldt hetzelfde als voor zoogdieren en vogels: sommige ontwikkelingen hebben positieve effecten, zoals meer beschikbaar voedsel en dekking, terwijl anderzijds juist dekking kan verdwijnen of voedsel ontoegankelijk is als gevolg van een bepaalde inrichting of gebruik.

6.8 Effecten op reptielen

In het plangebied komen Ringslang en Hazelworm voor. De Ringslang legt eitjes in composthopen e.d. die hier worden uitgebroed door middel van broeiwarmte. Deze soort kan hier gezien worden als cultuurvolger. De Hazelworm is levendbarend is voor de voortplanting vooral afhankelijk van plekken in de zon om op te warmen in directe nabijheid van schuilplekken waarin ze kunnen vluchten.

In de winterperiode verschuilen ze zich onder de grond (in holletjes), onder takkenhopen. Afhankelijk van de periode en de aard van de ingreep kunnen effecten op reptielen groot of juist klein zijn. Zonder aanvullende maatregelen kunnen negatieve effecten op de streng beschermde Ringslang en Hazelworm niet worden uitgesloten.

Verder geldt hetzelfde als voor amfibieën, zoogdieren en vogels: sommige ontwikkelingen hebben positieve effecten, zoals meer beschikbaar voedsel en dekking, terwijl anderzijds juist dekking kan verdwijnen of voedsel ontoegankelijk is als gevolg van een bepaalde inrichting of gebruik.

6.9 Effecten op overige soortgroepen

Allerlei soorten ongewervelde dieren worden door gebruik en tijdelijke ingrepen verstoord, verwond en gedood. Het gaat om soorten die niet expliciet beschermd zijn in de bijlagen van de Wnb. Het is mogelijk dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van soorten van de Rode Lijst, bijvoorbeeld voor de soortgroep Wilde bijen.



Figuur 13. Bestaand raster dat versnipperend kan werken, bijvoorbeeld als de onderkant ingegraven is.



Figuur 14. Bos waarin de struiketage grotendeels ontbreekt.

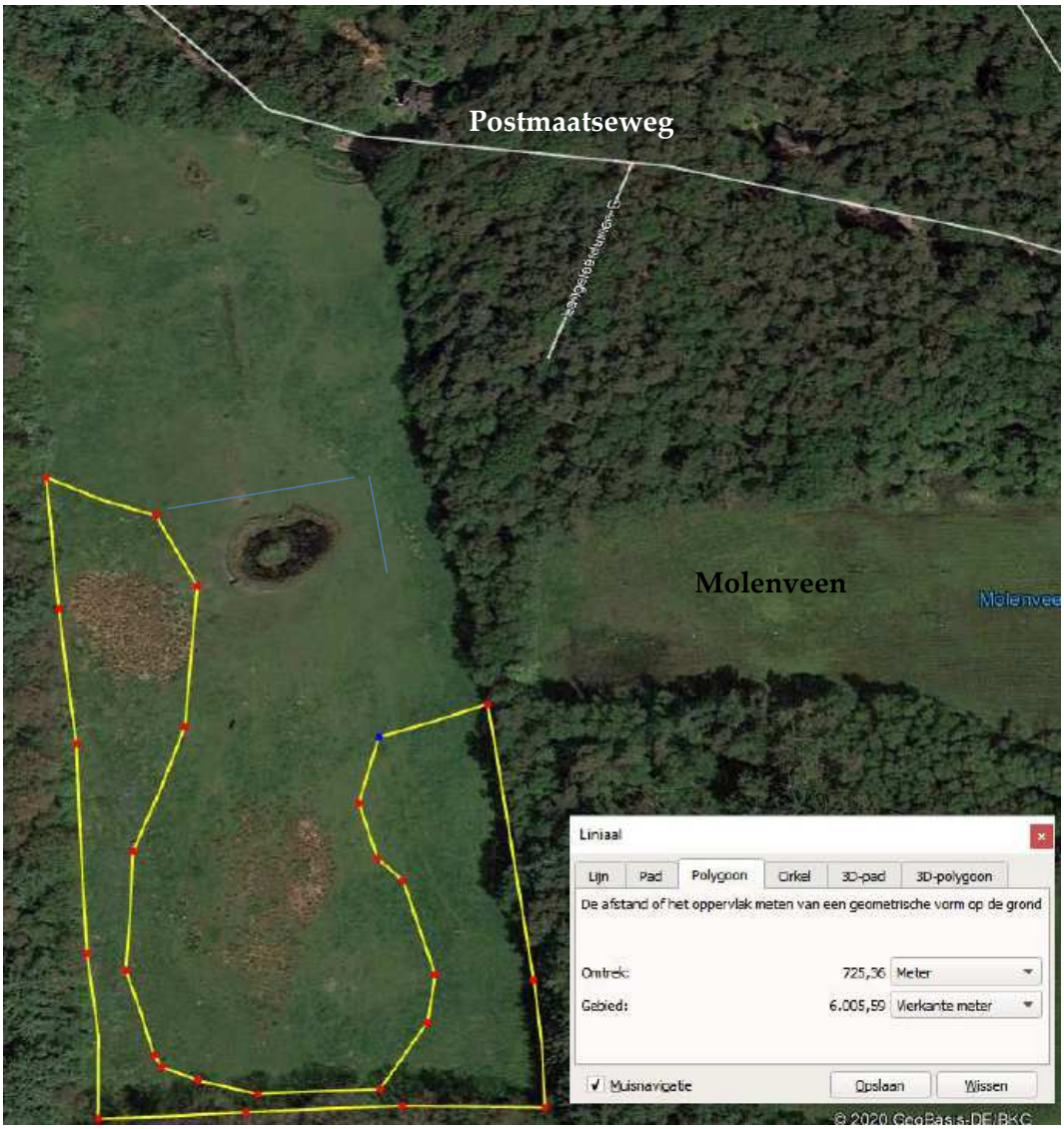
7 Conclusie en Advies

7.1 Algemene conclusie

Als gevolg van de transitie neemt het bouw- en gebruiksoppervlak toe. Een permanent effect is dat dit ten koste gaat van het leefgebied van beschermde planten en dieren. Bij tijdelijke werkzaamheden, zoals bouwwerkzaamheden kunnen beschermde planten en dieren worden verstoord, verwond en/of gedood. Dit is strijdig met zowel de Wet natuurbescherming als met het ruimtelijk beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. In Tabel 2 staan de belangrijkste effecten uit het vorige hoofdstuk samengevat en daarachter zijn de vervolgstappen aangegeven die in de volgende paragrafen zijn uitgewerkt.

Tabel 2. Effecten ten aanzien van beschermde gebieden en soorten en de te nemen vervolgstappen.

Beschermingscategorie:	Effecten:	Vervolgstappen:
Gebiedsbescherming Natura 2000	Negatieve effecten uitgesloten	Geen
Gebiedsbescherming NNN	Oppervlakte- en kwaliteitsverlies	Compensatie (§ 7.2) Mitigatie NNN (§ 7.3)
Bescherming houtopstanden	Oppervlakte- en kwaliteitsverlies	Compensatie (§ 7.2)
Soortenbescherming:		
Vogels (Vogelrichtlijn)	Verstoring broedvogels	Quickscan (§ 7.6)
Vogels (Jaarrond beschermde nesten)	Verstoring nest Buizerd niet uitgesloten	Mitigatie Wnb (§ 7.4, 7.5.)
Vleermuizen (Habitatrichtlijn)	Verstoring en verlies van verblijfplaatsen niet uitgesloten	Quickscan en eventueel nader onderzoek in het geval van bomenkap en werkzaamheden aan gebouwen (§ 7.6)
Overige zoogdieren algemeen	Versnippering	Mitigatie NNN (§ 7.3)
Eekhoorn-, Boom- en Steenmarter (WnbA)	Verstoring en verlies van verblijfplaatsen niet uitgesloten	Quickscan en eventueel nader onderzoek in het geval van bomenkap en werkzaamheden aan gebouwen (§ 7.6)
Heikikker en Poelkikker (HR)	Verstoring en verlies van verblijfplaatsen niet uitgesloten, daarnaast risico op doden of verwonden individuen	
Alpenwatersalamander (WnbA)		
Ringslang en Hazelworm (WnbA)		
Rode Lijstsoorten	Verstoring en verlies van groeiplaatsen en leefgebieden niet uitgesloten	Provinciaal/gemeentelijk beleid (§ 7.5), zorgplicht burger (§ 7.7)
Overige soortgroepen	Verstoring leefgebied	Algemene zorgplicht (§ 7.7)



Figuur 15. Compensatieperceel waarop droog bos op zandgronden wordt ontwikkeld (binnen de gele contour). Het perceel grenst direct aan het plangebied van de Postmaatseweg.

7.2 Compensatie oppervlakte- en kwaliteitsverlies NNN

Met de Provincie Drenthe is in principe een akkoord bereikt dat het verlies van oppervlak en kwaliteit mag worden gecompenseerd op een nabijgelegen agrarisch perceel binnen het Natuurnetwerk Nederland waar nu nog een agrarische bestemming op ligt. De ecologische waarde is momenteel laag, maar doordat het beheer de laatste jaren extensief is geweest, is de potentie voor natuurontwikkeling groot. Er wordt bos aangeplant zodat aan de regels voor de bescherming van houtopstanden wordt voldaan (Figuur 15). Om de compensatie te borgen gaat de agrarische bestemming van het compensatiegebied af en de eigenaar van de perceel legt de afspraken bij de notaris vast. De compensatie dient 3 jaar na vaststelling bestemmingplan te zijn uitgevoerd.

7.3 Maatregelen om het resterende NNN te behouden en te versterken

Er wordt van uitgegaan dat op het bos- en natuurvlak op de transitiepercelen de natuurkwaliteit bereikt kan worden die in het Natuurnetwerk Nederland wordt nagestreefd. Vanuit het woon- en gebruiksvlak zijn er verschillende soorten uitstraling tot in het bos- en natuurvlak. Deze kunnen door middel van specifieke maatregelen worden voorkomen, verkleind of verzacht. Het NNN wordt beschermd tegen verdere achteruitgang van de kwaliteit, maar er is geen verplichting om het NNN optimaal te beheren of de kwaliteit te gaan verbeteren. Daarom zijn er behalve mitigerende maatregelen ook maatregelen mogelijk om de natuurkwaliteit te versterken en een positieve invulling te geven aan de natuurbestemming. De belangrijkste maatregelen zijn samengevat in Tabel 3 (p. 32).

7.4 Bepalen ligging bouw- en gebruiksvlak t.o.v. beschermde soorten

Wat betreft de Buizerd is de ligging van het nieuwe bouw- en gebruiksvlak van belang. Negatieve effecten kunnen worden beperkt door bouw- en gebruiksvlak niet in de richting van het buizerdnest uit te breiden, maar de andere kant op. Verder worden mitigerende maatregelen geadviseerd (§ 7.5).

7.5 Overige maatregelen bestemmingsplan/gemeente

Een deel van de verplichtingen die volgen uit de natuurwetgeving kunnen pas worden vastgesteld als er een concreet project voorligt. Hier geldt voor initiatiefnemers altijd de algemene zorgplicht (§ 7.7).

Voor projecten met potentieel een relatief grote impact zal de gemeente in het kader van de omgevingsvergunning aan de initiatiefnemer vragen om een ecologische quickscan en zo nodig een nader onderzoek te overleggen. Wanneer er effecten zijn op beschermde soorten zal goedkeuring nodig zijn door de Provincie in de vorm van een ontheffing of een verklaring van geen bedenkingen (§ 7.6). De rol van de gemeente is hier met name het toezien of er voldoende is ondernomen om negatieve effecten op beschermde natuurwaarden te voorkomen. Met name kap- en sloopactiviteiten kunnen erg negatief uitpakken voor beschermde soorten en zullen vergunningplichtig moeten zijn.

Tabel 3. Maatregelen om de natuurkwaliteit van het NNN te behouden en te versterken.

Mitigatie: aard verstoring	Maatregel
Menselijke aanwezigheid en geluid	Visuele barrières aanbrengen (dieren zien minder van de menselijke aanwezigheid en koppelen geluid minder snel aan gevaar).
(Buiten)verlichting	Uitstraling naar bos- en natuurvlak voorkomen: Verlichten?: zo weinig mogelijk; alleen op plekken waar en momenten waarop nodig; alleen op voor mensen relevante oppervlakten richten en verstrooiing juist voorkomen; aantal verlichtingspunten, hoogte, richting, intensiteit en luminantie optimaliseren; vleermuishabitat bewust ontzien en afschermen. En als allerlaatste maatregel wellicht op plekken waar dit kan een vleermuisvriendelijke 'kleur' gebruiken (Limpens, 2017).
Hekwerken	Hekwerken in bosvlak beperken en dienen bij toepassing passeerbaar te zijn voor fauna en hebben onopvallende kleuren. Minimaal om de 50 m bevind zich een doorgang van minimaal 30-40 cm (dassen). Tussen de bosbodem en de onderkant van het hek bevind zich een vrije ruimte van 25 cm. De maximale hoogte van het hek bedraagt 120 cm boven maaiveld (passerbaarheid voor reeën).
Natuurkwaliteit versterken	
Langeloërweg:	Versterken van het bosrandkarakter in het bos- en natuurvlak aan de oostzijde van de transitiepercelen
Postmaatseweg zuidzijde	Versterken bosrandkarakter in het bos- en natuurvlek op de overgang naar het grasland dat hier aan de zuidzijde ligt. Groepsgewijze kap fijnspar en lariks om ontwikkeling naar Eiken-beukenbos in gang te zetten, struikvormers planten.
Postmaatseweg: noordzijde	Open plekken maken en struikvormers planten
Ontwateringssloot naar Molenveen	Overleg met Natuurmonumenten en Waterschap of deze greppel gedicht kan worden; gezien algehele verdrogingsproblematiek en het vervallen van de functie voor het zwembad.
Faunaknelpunt	Onderzoek hoe faunapasseerbaarheid Langeloërweg kan verbeteren
Generieke maatregelen bos- en natuurvlak:	- Verwijderen van exoten; fijnspar en lariks in lage dichtheid behouden vanwege ecologische meerwaarde. - Naaldbomen behouden op locaties met ecologische meerwaarden op de bodem (paddenstoelen). - Doorzichten afschermen met inheemse wintergroene struiken, bijv. Brem, Jeneverbes, Hulst, Taxus en Klimop. - Bosranden versterken met inheemse besdragende struiken als Vlier, Lijsterbes, Vuilboom en Inlandse vogelkers. - Vrijkomende stamhout en takken verwerken in hoge rillen. - kleine stukjes bosgrond plaggen t.b.v. de ontwikkeling van kruidlaag en kansen voor loopkevers. - Rechte heggen omvormen naar strategisch gelegen bosjes (natuurlijke vormen en lijnen). - Aanplant van inheems bomen en struiken op plekken waar buiten het woon- en gebruiksvlak bos momenteel ontbreekt (uitgezonderd paden).

Bij de vergunning kan natuurinclusief bouwen waarschijnlijk niet worden verplicht, maar zal worden gestimuleerd. Hiermee kan de ecologische waarde van woningen in het bos versterkt worden en in bepaalde gevallen kan het ook helpen om aan verplichtingen uit de natuurwetgeving te voldoen: bij een ontheffing voor vleermuizen moet de compensatie gerealiseerd zijn voordat oude verblijfplaatsen verdwijnen. Op perceelniveau is dit haast niet te realiseren, maar in samenhang met andere woningen waar al voorzieningen gerealiseerd zijn kan een ontheffingsprocedure soepeler verlopen. Om die reden is het ook van belang om natuurinclusieve maatregelen in vergunningaanvragen en meldingen goed te documenteren. Maximaal 75% van het gebruiksvlak mag worden (half)verhard.

De gemeente heeft daarnaast de taak om te handhaven. Het gaat behalve om vergunningsplichtige activiteiten ook om activiteiten in afwijking van de bestemming, bijvoorbeeld het aanleggen of bouwen en opslagactiviteiten in het bos- en natuurvlak.

Om het jaarrond beschermde nest van de Buizerd te beschermen, zullen ook mitigerende maatregelen genomen moeten worden op of rond het gebruiksvlak. Daarbij wordt gedacht aan aanplant van boom- en struikvormers die doorzichten beperken en bijvoorbeeld het afsluiten van paadjes in het bos- en natuurvlak permanent of tijdens de broedperiode. De maatregelen worden door de bewoners bepaald in overleg met de aanwonenden en ecoloog.

De aanwezigheid van Rode Lijstsoorten heeft geen directe werking naar burgers. Voor de overheid hebben Rode Lijstsoorten een werking als beleidsregel. Binnen het Natuurnetwerk Nederland zijn Rode-Lijstsoorten belangrijk, omdat veel van deze soorten in belangrijke mate binnen het NNN voorkomen. De wetgever heeft bij het van kracht worden van de Wet natuurbescherming het opheffen van de beschermde status van veel soorten beargumenteerd dat deze soorten voldoende beschermd zijn via de gebiedsbescherming. Het plangebied ligt in het NNN en daarom wordt geadviseerd om na te gaan wat de waarde is van het gebied is voor Rode-Lijstsoorten. Organisaties als KNNV en IVN hebben vaak al veel kennis en expertise en kunnen bereid gevonden worden om er te inventariseren.

Daarnaast dragen de genoemde maatregelen om de natuur te versterken (Tabel 3) bij aan gunstige leefomstandigheden voor Rode-Lijstsoorten. Veel soorten worden bedreigd omdat hun biotoop dichtgroeit en zijn gebaat bij meer licht op de bodem, kale grond door plagwerk, etc. Maatregelen kunnen worden uitgevoerd door individuele eigenaren en of via een op te richten beheergroep/gezamenlijke werkdagen. De gemeente kan hier een rol spelen in coördinatie, ondersteuning en monitoring.

7.6 Onderzoek en mitigatie bij concrete projecten

Vanuit de zorgplicht (§ 7.7) heeft de burger de plicht om zich op de hoogte te stellen van de gevolgen voor de natuur. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de burger hier meestal standaard door de gemeente op gewezen. Maar er zijn ook andere projecten die niet vergunningplichtig zijn, maar wel grote consequenties voor beschermde soorten hebben. Spouwmuurisolatie is hiervan een berucht voorbeeld, omdat vleermuizen ingesloten kunnen raken.

Gebruik is om bij ingrijpende activiteiten een ecologische quickscan uit te laten voeren. In het plangebied zijn met name van belang: vogelnesten, al dan niet jaarrond beschermd, vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, Eekhoorn, Boom-/Steenmarter, Heikikker, Poelkikker, Alpenwatersalamander, Ringslang en Hazelworm. Op basis van de quickscan wordt vastgesteld of er negatieve effecten ten aanzien van deze beschermde soorten kunnen optreden en of er nader onderzoek nodig is. Nader onderzoek is nodig als tijdens de quickscan niet alle functies die het plangebied voor beschermde soorten heeft goed kunnen worden vastgesteld of uitgesloten. Wanneer er gedegen informatie beschikbaar is en negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, dient er goedkeuring verkregen te worden bij de Provincie Drenthe. Als de initiatiefnemer die zelf aanvraagt, is dat een ontheffingsaanvraag. Als er op dat moment ook een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, haakt deze aanvraag verplicht aan bij de omgevingsvergunning en wordt gesproken van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Zowel in gevallen dat er een ontheffing/vvgb nodig is als dat het niet nodig is, zullen mitigerende maatregelen altijd genomen kunnen worden om negatieve effecten te voorkomen of te beperken. De beste werkperiode is buiten de voortplantingsperiode en buiten de winterperiode. In de periode augustus tot en met oktober kunnen grondwerk, sloopactiviteiten en kap van een boom met holten het beste uitgevoerd worden. Bouwactiviteiten en overige bomenkap kunnen ook in de winter plaatsvinden. Bij werkzaamheden kan het beste een werkgebied worden vastgesteld, waarin de vegetatie kort gehouden wordt en men daarbuiten niet door hoge vegetatie rijdt. Ook kunnen dieren onder opgeslagen materialen gaan schuilen. Dit geldt met name voor reptielen en amfibieën.

7.7 Zorgplicht

Er geldt een zorgplicht, ongeacht de soort: men moet voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dat betekent dat schadelijke handelingen zoveel mogelijk achterwege gelaten moeten worden. De schade moet bovendien zoveel mogelijk beperkt worden en zo mogelijk ongedaan gemaakt worden.

Geadviseerd wordt om het werkgebied zo klein mogelijk te houden, zodat geen onnodige verstoring optreedt van flora en fauna.

Literatuur

Bakker, W., J. Bouwman, F. Brekelmans, E. Colijn, R. Felix, M. Grutters, W. Kerkhof & R. Kleukers (2015) *De Nederlandse sprinkhanen en krekels (Orthoptera).* Entomologische Tabellen 8.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill (2009) *Vleermuizen; alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika.* Zoogdiervereniging/Tirion Natuur.

Limpens, H. (2017) *Vleermuizen en licht*. Zoogdiervereniging.

Peeters, T.M.J., H. Nieuwenhuijsen, J. Smit, F. van der Meer, I.P . Raemakers, W.R.B. Heitmans, C. van Achter-berg, M. Kwak, A.J. Loonstra, J. de Rond, M. Roos & M. Reemer (2012) *De Nederlandse bijen (Hymenoptera: Apidae s.l.)* Naturalis & European Invertebrate Survey, Leiden.

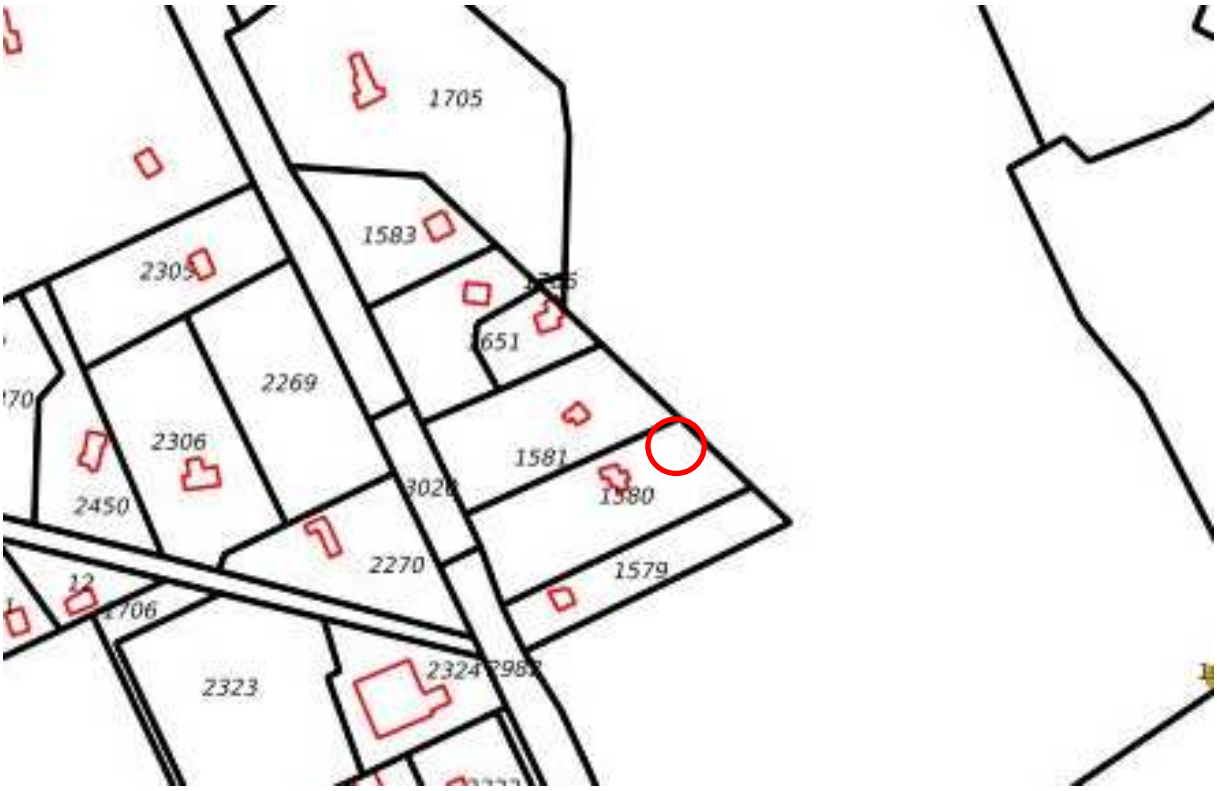
Provincie Drenthe (2010) *Natuur in Drenthe. Zicht op biodiversiteit. (Samenvatting)* Provincie Drenthe, Assen.

Uchelen, E. van (2010) *Amfibieën en reptielen in Drenthe; verspreiding en levenswijze.* Profiel Bedum.

Websites

www.ahn.nl
www.ndff.nl
www.pdok.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.sovon.nl
www.telmee.nl
www.topotijdreis.nl (Kadaster topografische kaarten)
www.verspreidingsatlas.nl
www.vlinderstichting.nl
www.vogelatlas.nl

Bijlage 1 Nestlocatie Buizerd



Locatie buizerdnest (rode cirkel)



Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeer Bestemmingsplan De Tip in Norg, gemeente Noordenveld

GEMEENTE NOORDENVEL



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Akoestisch onderzoek wegverkeer Bestemmingsplan De Tip in Norg, gemeente Noordenveld

Inhoud

Rapport met bijlagen

20 september 2021
Projectnummer 160.00.23.00.00

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Situatie 4

3 Wet geluidhinder 5

3.1 Wegverkeerslawaai 5

3.1.1 Zones 5

3.1.2 Normstelling en ontheffing 6

3.1.3 Binnenwaarde 7

3.1.4 Dove gevels 7

3.1.5 Aftrek artikel 110g 7

3.2 Cumulatie 8

4 Rekenmethode 9

5 Uitgangspunten 10

5.1 Fysieke gegevens 10

5.2 Verkeersgegevens 10

6 Berekening en toetsing 11

6.1 Berekening geluidsbelastingcontouren 11

6.2 Berekening geluidsbelasting woningen binnen of nabij de gecumuleerde 48 dB geluidsbelastingcontouren 11

6.3 Toetsing 13

6.4 Cumulatie 13

7 Hogere waarde 14

8 Conclusie en samenvatting 16

B i j l a g e n

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Noordenveld heeft BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de recreatiewoningen welke worden bestemd als burgerwoningen in het kader van het Bestemmingsplan De Tip in Norg in de gemeente Noordenveld. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

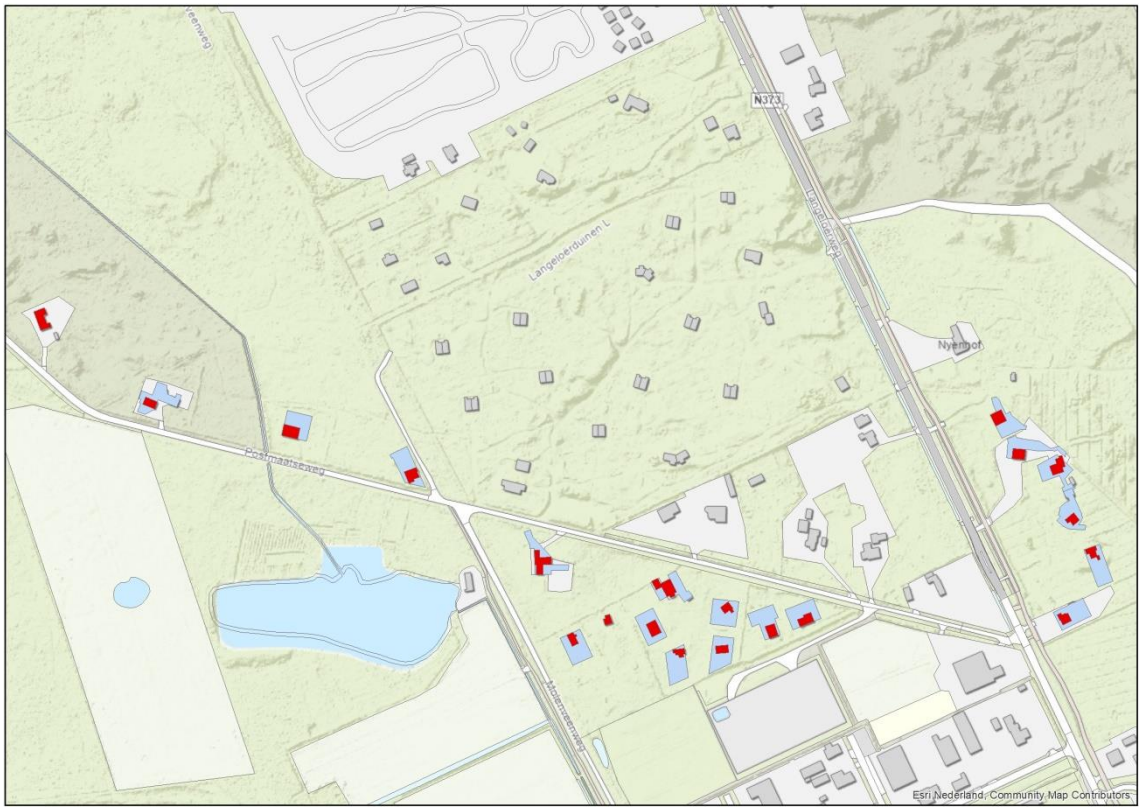
Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich binnen de geluidszone van de N373 en Postmaatseweg.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte gevels van de woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” (RMG 2012).
De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de voorliggende rapportage.

2 Situatie

Het initiatief heeft betrekking op de locatie gelegen aan de N373, Postmaatseweg en Molenveenweg in Norg in de gemeente Noordenveld. Voor deze locatie worden plannen voorbereid waarbij recreatiewoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De volgende afbeelding geeft de betreffende woningen weer.



Figuur 1. Locatie woningen in rood weergegeven, met in blauw de bouwvlakken

Het betreft hier de woningen aan de Langeloërweg nummer 32 t/m 42 (even), de Postmaatseweg 3 t/m 17 (oneven), Molenveenweg 8 en 10 en Postmaatseweg 12 t/m 18 (even).

3 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een (spoor)weg de L_{Aeq} over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De L_{den} is de logaritmisch gemiddelde waarde van de berekende geluidsbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10 * \log\left[\frac{12 * 10^{L_{dag}/10} + 4 * 10^{(L_{avond}+5)/10} + 8 * 10^{(L_{nacht}+10)/10}}{24}\right] \text{[dB]}$$

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:
'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB'.

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal zoals aangegeven in artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

3.1 Wegverkeerslawaai

3.1.1 Zones

De Wgh richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken, alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wgh. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wgh door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

De in de nabijheid van het plangebied gelegen N373 (Langeloërweg) kent ter plaatse een maximum snelheid van deels 50 en deel 60 km/uur. De weg is deels gelegen in stedelijk en deels gelegen in buitenstedelijk gebied. Deze weg kent derhalve een zone van deels 200 en deels 250 meter.
De in de nabijheid van het plangebied gelegen oostelijk deel van de Postmaatseweg kent ter plaatse in het oostelijk deel een maximum snelheid van 50 km/uur en is uitgevoerd in asfalt. Dit deel van de weg is gelegen in stedelijk gebied en kent derhalve een zone van 200 meter. Het middendeel van deze weg ligt buiten de bebouwde kom en kent ter plaatse een maximum snelheid van 80 km/uur en is deels uitgevoerd in asfalt en deels uitgevoerd in klinkers. Dit deel van deze weg kent derhalve een zone van 250 meter. Het westelijk deel van de Postmaatseweg is onverhard en valt daarmee buiten het kader van de Wet geluidhinder.
De in de nabijheid van het plangebied gelegen Molenveen weg is onverhard en valt eveneens buiten het kader van de Wet geluidhinder.
De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van N373 en Postmaatseweg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

3.1.2 Normstelling en ontheffing

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen Burgemeester en Wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt

ingediend. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In stedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB. De locatie is deels in stedelijk en deels in buitenstedelijk gebied gelegen.

Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden gehouden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

3.1.3 Binnenwaarde

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidsgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidhinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidingsconstructie en 33 dB.

3.1.4 Dove gevels

Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet bij de bouw de geluidwering van de gevels zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

3.1.5 Aftrek artikel 110g

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is geldt een aftrek van:
  - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

Bij toetsing van het binnenniveau van geluidsgevoelige bebouwing moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

3.2 Cumulatie

De beoordeling van de geluidssituatie vindt afzonderlijk plaats voor de onderscheidbare zoneringsplichtige wegen. Cumulatie van meerdere geluidsbronnen mag echter niet leiden tot een onaanvaardbare situatie (art 110f Wgh).
Het RMG 2012 geeft in hoofdstuk 2 van bijlage 1 aan dat er alleen sprake kan zijn van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden. Voorgeschreven wordt verder dat moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met samenloop bij de te treffen maatregelen. Hiermee wordt rekening gehouden in die zin dat de cumulatie wordt betrokken bij het beoordelen van de gevelwering van de geluidsgevoelige bebouwing.

4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh). Bijlage III bij dit voorschrift geeft twee rekenmethoden weer:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

De onderhavige situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is gebruik gemaakt van het computerprogramma Winhavik versie 9.04. Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend.
Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

− aantal reflecties: maximaal 1 stuks;
− openingshoek: 2 graden;
− bodemfactor: 0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakten in het rekenmodel geïmporteerd en voorzien van een bodemfactor.

De aftrek op grond van artikel 110g Wgh en het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidsgevoelige bebouwing liggen de waarneempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft.

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II rekenmodel, alsmede de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.

5 Uitgangspunten

5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van het onderhavige onderzoek is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte ondergronden (bijlage 3). De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview en BAG 3D geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

5.2 Verkeersgegevens

De verkeersgegevens van de N373 zijn verkregen uit de verkeerswaarnemingen van de Provincie Drenthe. Deze verkeersgegevens zijn weergegeven in tabel 2 en opgenomen in bijlage 2.
Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer verdeeld is tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwielen);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

Deze gegevens zijn eveneens uit de verkeerswaarnemingen verkregen (tabel 2).

Van de Postmaatseweg zijn geen verkeersgegevens beschikbaar. De weg kent echter een zeer beperkte verkeersfunctie omdat deze na ongeveer 450 meter overgaat in een zandpad. Deze weg ontsluit ongeveer 19 woningen. Op grond van de CROW-publicatie 318 mag er van worden uitgegaan dat de verkeersintensiteit maximaal 152 mvt/etmaal bedraagt.

Tabel 2. (Verwachte) weekdagintensiteit, samenstelling en verdeling verkeer per wegvak)

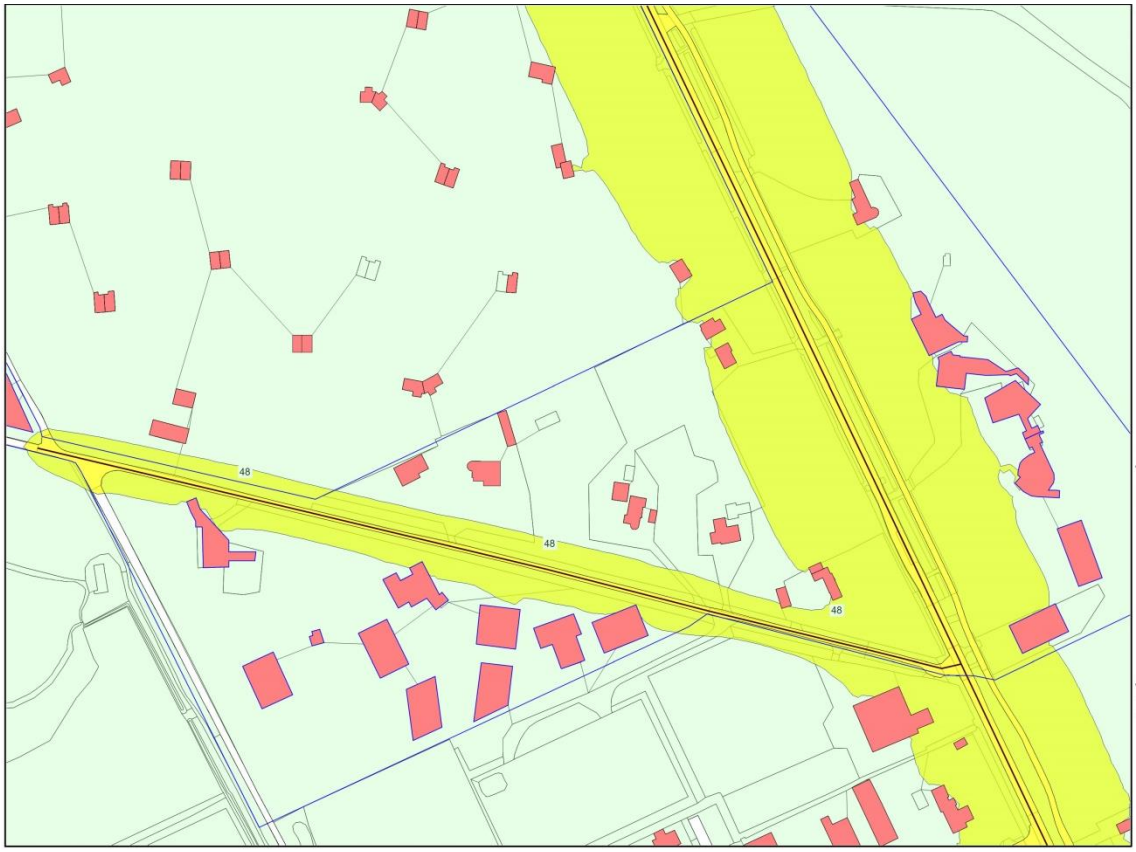
Weg	Wegdek	Etmaal intensiteit 2031	Periode	%	Samenstelling verkeer % lmv	% mzw	% zw
N373	dab	5773	dag	6.98	93,2	96,8	94,1
			avond	2.91	6,2	3,2	4,9
			nacht	0,57	0,6	0,0	1,0
Postmaatseweg	dab/ klinkers	152	dag	7,00	99,5	0,5	0,0
			avond	2,50	99,5	0,5	0,0
			nacht	0,75	99,5	0,5	0,0

In de berekeningen is verder rekening gehouden met de genoemde maximumsnelheden ter plaatse.

6 Berekening en toetsing

6.1 Berekening geluidsbelastingcontouren

De berekende 48 dB cumulatieve geluidsbelastingcontouren van de N373 en Postmaatseweg op 4,5 meter boven het maaiveld ter hoogte van het plangebied zijn weergegeven in bijlage 1 en in onderstaande afbeelding. Deze geluidsbelastingcontouren zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh.



Figuur 2. 48 dB geluidsbelastingcontouren

Uit deze berekening blijkt dat zes woningen binnen of zeer nabij de gecumuleerde 48 dB geluidsbelastingcontouren liggen. Het betreft de woningen aan Langeloërweg 32, 40 en 42 en de Postmaatseweg 3, 15 en 17.

6.2 Berekening geluidsbelasting woningen binnen of nabij de gecumuleerde 48 dB geluidsbelastingcontouren

De berekende geluidsbelastingen op de in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte gevels van de woningen binnen of in de nabijheid van de gecumuleerde 48 dB geluidsbelastingcontour zijn weergegeven in bijlage 1 en in onderstaande afbeelding en tabel. De geluidsbelastingen in

de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB. De in rood aangegeven geluidsbelastingen overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.



Figuur 3. Waarneempunten

Tabel 3. Geluidsbelasting per waarneempunt per bouwlaag in dB incl. aftrek ogv art. 110g Wgh

woning	wnp	N373		Postmaatseweg	
		1e bouwlaag	2e bouwlaag	1e bouwlaag	2e bouwlaag
Langeloërweg 32	1	46 dB	nvt	--	nvt
	2	**50 dB**	nvt	31 dB	nvt
	3	47 dB	nvt	30 dB	nvt
	4	36 dB	nvt	13 dB	nvt
Langeloërweg 40	1	46 dB	47 dB	29 dB	30 dB
	2	47 dB	48 dB	28 dB	28 dB
	3	41 dB	43 dB	23 dB	24 dB
	4	20 dB	26 dB	--	3 dB
	5	39 dB	39 dB	14 dB	14 dB
Langeloërweg 42	1	40 dB	42 dB	23 dB	25 dB
	2	47 dB	**49 dB**	27 dB	28 dB
	3	46 dB	48 dB	22 dB	24 dB
	4	47 dB	48 dB	26 dB	27 dB
	5	43 dB	44 dB	14 dB	17 dB
Postmaatseweg 3	1	33 dB	nvt	32 dB	nvt
	2	38 dB	nvt	47 dB	nvt
	3	37 dB	nvt	47 dB	nvt
	4	31 dB	nvt	37 dB	nvt
Postmaatseweg 15	1	35 dB	37 dB	45 dB	45 dB
	2	33 dB	34 dB	47 dB	47 dB
	3	31 dB	33 dB	43 dB	44 dB
	4	32 dB	33 dB	44 dB	44 dB
	5	22 dB	25 dB	36 dB	36 dB
	6	22 dB	29 dB	23 dB	26 dB
Postmaatseweg 17	1	34 dB	35 dB	45 dB	46 dB
	2	34 dB	35 dB	48 dB	48 dB
	3	31 dB	32 dB	**50 dB**	**50 dB**
	4	15 dB	5 dB	42 dB	43 dB
	5	16 dB	--	35 dB	37 dB
	6	24 dB	29 dB	23 dB	24 dB
	7	34 dB	35 dB	43 dB	44 dB

6.3 Toetsing

Uit de berekeningen blijkt dat 2 woningen een te hoge geluidsbelasting kennen vanwege de N373. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 2 dB vanwege deze weg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden.
Uit de berekeningen blijkt verder dat 1 woning een te hoge geluidsbelasting kent vanwege de Postmaatseweg. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 2 dB vanwege deze weg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt ook hier niet overschreden.
De gemeente Noordenveld zou kunnen overgaan tot het verlenen van hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai.

6.4 Cumulatie

Er is alleen sprake van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden, zoals genoemd in paragraaf 3.2. In het projectgebied is weliswaar sprake van twee bronnen, de overschrijdingen hebben echter betrekking op een bron waardoor cumulatie niet aan de orde is.

7 Hogere waarde

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van 2 woningen is hoger dan de ten hoogste toelaatbare gevelbelasting. De gemeente kan in een dergelijke situatie een hogere waarde tot ten hoogste 53 dB vaststellen. Deze waarde wordt niet overschreden.

Conform het beleid van de gemeente kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit het Besluit geluidhinder. De in dit besluit gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.
In eerste instantie is gekeken naar maatregelen aan en om de wegen en daarna aan het betreffende pand. Daarbij is gedacht aan het volgende.

- Bronmaatregelen
  Het toepassen van (beter) geluid reducerend asfalt, bijvoorbeeld in de vorm van dunne deklagen B, op de N373 resulteert in een verminderde geluidsbelasting van ongeveer 3 dB op de betreffende woning en is daarmee een volledig doeltreffende maatregel.
  Gelet op het feit dat het hier om een beperkt aantal woningen (2) gaat en de lengte waarover dit type wegdek toegepast dient te worden relatief kort is, is het financieel en onderhoudstechnisch gezien niet reëel om op het betreffende wegvak een verhardingstype toe te passen met een hoger geluidreducerend effect dan het toegepaste DAB.
  Het toepassen van (beter) geluid reducerend wegdek, bijvoorbeeld in de vorm van DAB op de Postmaatseweg resulteert in een verminderde geluidsbelasting van ongeveer 4 dB op de betreffende woning en is daarmee een volledig doeltreffende maatregel.
  Gelet op het feit dat het hier om een beperkt aantal woningen (1) gaat en de lengte waarover dit type wegdek toegepast dient te worden relatief kort is, is het financieel en onderhoudstechnisch gezien niet reëel om op het betreffende wegvak een verhardingstype toe te passen met een hoger geluidreducerend effect dan de toegepaste klinkerverharding. Daarnaast sluit deze verharding niet aan op functie van deze weg.
- Vergroting afstand bron-waarneempunt
  Vergroting van deze afstand is om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Het betreft bestaande bebouwing, dan wel uitbreiding er van.
- Maatregelen in het overgangsgebied
  Het oprichten van schermen en/of wallen voor incidentele geluidsgevoelige gebouwen is om landschappelijke redenen niet gewenst.

Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of wenselijk zijn. Dat betekent voor de woningen dat een hogere waarde verleend dient te worden. Verder betekent dit voor de woningen

- Maatregelen aan de gevel
  De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 2 dB. Omdat maatregelen aan de weg of tussen de weg en de woningen niet mogelijk zijn, zullen in de te

realiseren woningen, indien noodzakelijk, zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. In het traject waarin de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woning wordt voorbereid, dient de aard en mate van isolatie van de in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte gevels te worden bepaald. Bij toetsing van het binnenniveau van geluidsgevoelige bebouwing moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Onderstaand is in de tabel aangegeven aan welke wering de betreffende gevels dienen te voldoen.

Tabel 4. Benodigde geluidwering per gevel in dB vanwege de N373 en Postmaatseweg exclusief aftrek ogv artikel 110g Wgh

woning	**gevel**	**wettelijke binnenwaarde**	**1e bouwlaag geluidsbelasting[1)]**	**wering**	**2e bouwlaag geluidsbelasting[1)]**	**wering**
Langeloërweg 32	2	33 dB	55 dB	22 dB	nvt	nvt
Langeloërweg 42	2	33 dB	52 dB	20 dB[2)]	54 dB	21 dB
Postmaatseweg 17	3	33 dB	52 dB	20 dB[2)]	52 dB	20 dB[2)]

[1)] Geluidsbelasting exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh

[2)] Minimale wering op grond van het Bouwbesluit

8 Conclusie en samenvatting

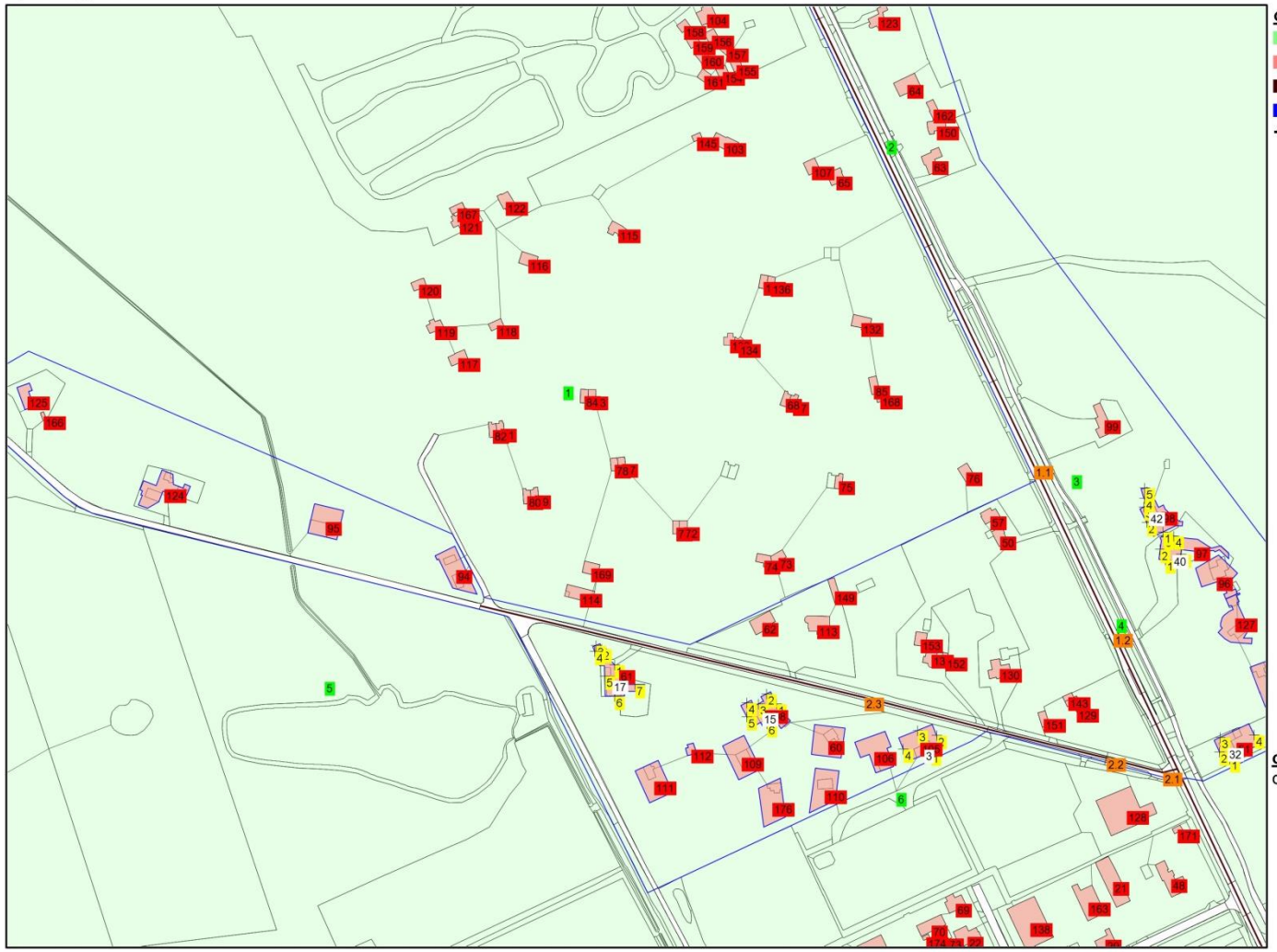
In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de N373 en Postmaatseweg op de in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte gevels van de te realiseren burgerwoningen in het kader van het Bestemmingsplan De Tip in Norg in de gemeente Noordenveld.
Uit het onderzoek blijkt dat 3 woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 2 dB vanwege de N373 en 2 dB vanwege de Postmaatseweg.
Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Bijlagen

BIJLAGE 1 – REKENBLADEN WEGVERKEERSLAWAAI

project 16000230000 Bestemmingsplan De Tip te Norg
opdrachtgever Gemeente Noordenveld



objecten
- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- hulplijn
- \+ waarneempunt gevel

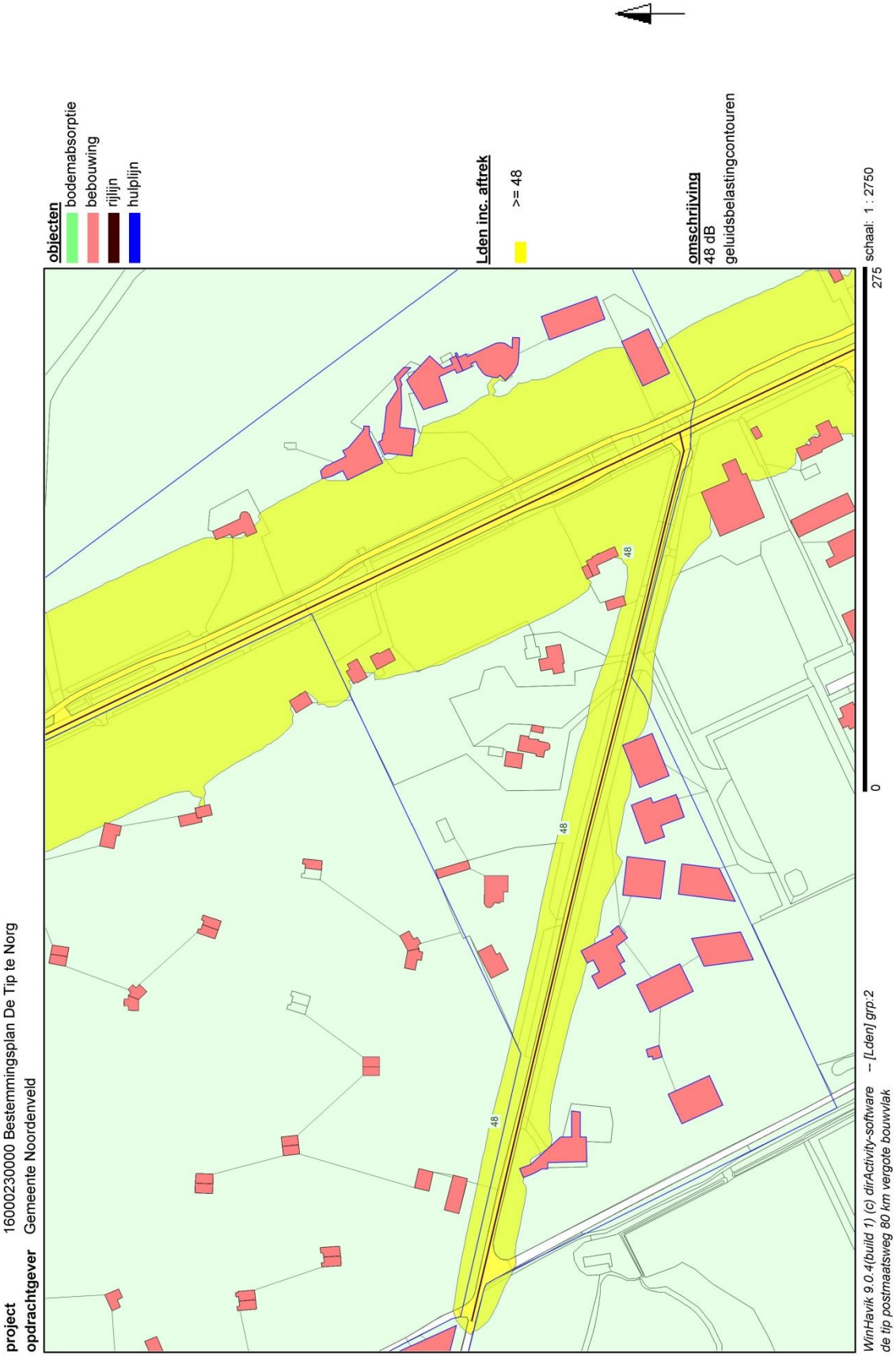
omschrijving
opbouw model

0 — 408 schaal: 1 : 4075

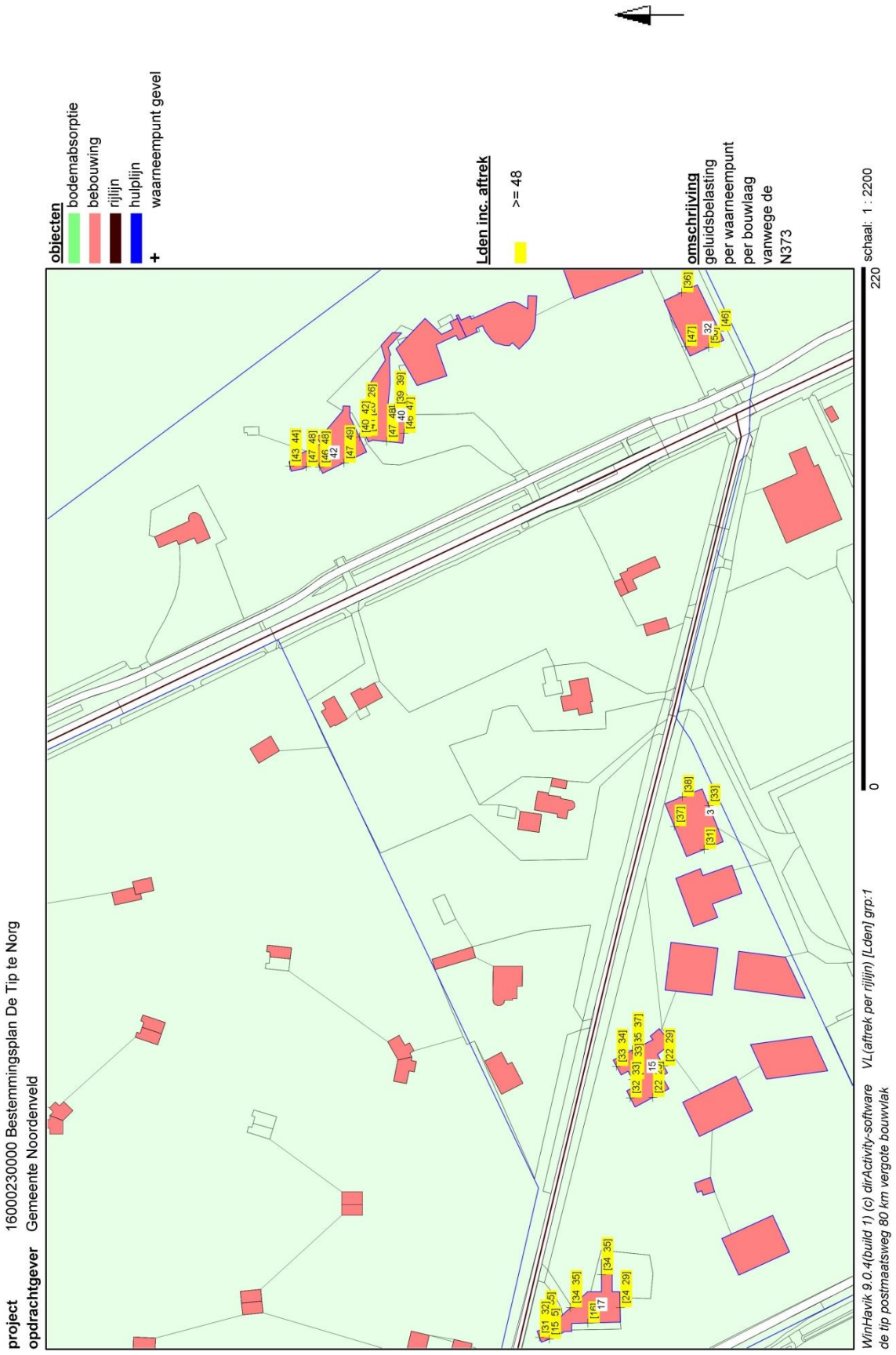
WinHavik 9.0.4(build 1) (c) dirActivity-software -- [Lden] grp:2
de tip postmaatsweg 80 km vergote bouwvlak

Opbouw model

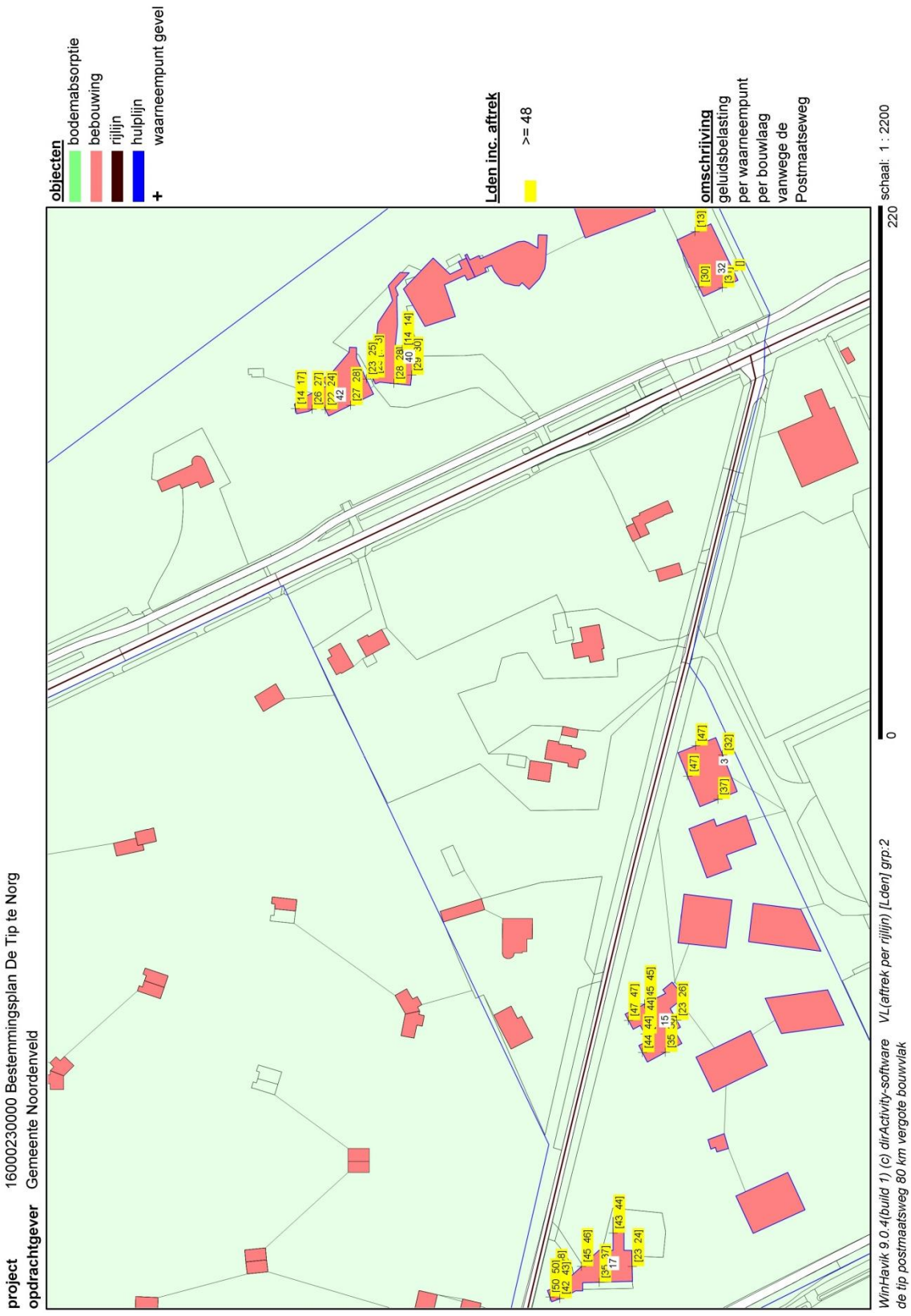
Gecumuleerde geluidsbelastingcontouren



Geluidsbelasting vanwege de N373



Geluidsbelasting vanwege de Postmaatseweg



Projectgegevens

projectnaam: 16000230000 Bestemmingsplan De Tip te Norg
opdrachtgever: Gemeente Noordenveld
adviseur: BügelHajema.nl
databaseversie: 903
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	16.5.2 (build5) :enhart16;rmg2012
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	14-09-2021
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	17:16
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per rijlijn

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
19	8.0	0.0	22		80	dxf:0
20	8.0	0.0	37		80	dxf:0
21	8.0	0.0	76		80	dxf:0
22	8.0	0.0	51		80	dxf:0
48	8.0	0.0	74		80	dxf:0
50	3.0	0.0	31		80	dxf:0
51	5.0	0.0	57	Langeloërweg 32	80	1
57	6.2	0.0	32		80	dxf:0
59	8.0	0.0	85		80	dxf:0
60	5.5	0.0	60	Postmaatseweg 7	80	8
61	5.5	0.0	118	Postmaatseweg 17	80	13
62	3.0	0.0	41		80	dxf:0
63	5.5	0.0	61	Langeloërweg 48	80	dxf:0
64	5.5	0.0	36	Langeloërweg 50	80	dxf:0
65	5.5	0.0	36		80	dxf:0
67	3.0	0.0	25		80	dxf:0
68	3.0	0.0	27		80	dxf:0
69	8.0	0.0	45		80	dxf:0
70	8.0	0.0	44		80	dxf:0
71	3.0	0.0	18		80	dxf:0
72	3.0	0.0	23		80	dxf:0
73	3.0	0.0	36		80	dxf:0
74	3.0	0.0	30		80	dxf:0
75	3.0	0.0	25		80	dxf:0
76	6.5	0.0	24		80	dxf:0
77	3.0	0.0	22		80	dxf:0
78	3.0	0.0	19		80	dxf:0
79	3.0	0.0	26		80	dxf:0
80	3.0	0.0	22		80	dxf:0
81	3.0	0.0	25		80	dxf:0
82	3.0	0.0	21		80	dxf:0
83	3.0	0.0	24		80	dxf:0
84	3.0	0.0	24		80	dxf:0
85	3.0	0.0	32		80	dxf:0
94	2.5	0.0	91	Postmaatseweg 12	80	14
95	2.5	0.0	60	Postmaatseweg 14	80	15
96	2.5	0.0	99	Langeloërweg 38	80	dxf:0
97	6.3	0.0	113	Langeloërweg 40	80	4
98	6.6	0.0	97	Langeloërweg 42	80	5
99	6.6	0.0	62	Langeloërweg 44	80	dxf:0
100	8.0	0.0	54		80	dxf:0
103	3.0	0.0	55		80	dxf:0
104	3.0	0.0	46		80	dxf:0
105	3.7	0.0	65	Postmaatseweg 3	80	6
106	3.7	0.0	78	Postmaatseweg 5	80	7
107	3.0	0.0	26		80	dxf:0
108	5.8	0.0	96	Postmaatseweg 15	80	12

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
109	5.8	0.0	57	Postmaatseweg 13	80	11
110	5.8	0.0	69	Postmaatseweg 9	80	9
111	5.8	0.0	58	Molenveenweg 10	80	dxf:0
112	5.8	0.0	19	Molenveenweg 8	80	dxf:0
113	3.0	0.0	53		80	dxf:0
114	3.0	0.0	35		80	dxf:0
115	3.0	0.0	42		80	dxf:0
116	3.0	0.0	30		80	dxf:0
117	3.0	0.0	31		80	dxf:0
118	3.0	0.0	28		80	dxf:0
119	3.0	0.0	35		80	dxf:0
120	3.0	0.0	25		80	dxf:0
121	3.0	0.0	39		80	dxf:0
122	3.0	0.0	42		80	dxf:0
123	4.5	0.0	55	Langeloërweg 52	80	dxf:0
124	4.5	0.0	107	Postmaatseweg16	80	16
125	4.5	0.0	45	Postmaatseweg 18	80	18
126	4.5	0.0	57	Langeloërweg 34	80	2
127	5.4	0.0	106	Langeloërweg 36	80	3
128	8.0	0.0	103		80	dxf:0
129	5.4	0.0	48		80	dxf:0
130	3.0	0.0	49		80	dxf:0
131	3.0	0.0	45		80	dxf:0
132	3.0	0.0	36		80	dxf:0
133	3.0	0.0	28		80	dxf:0
134	3.0	0.0	30		80	dxf:0
135	3.0	0.0	23		80	dxf:0
136	3.0	0.0	23		80	dxf:0
138	8.0	0.0	98		80	dxf:0
143	3.0	0.0	17		80	dxf:0
145	3.0	0.0	17		80	dxf:0
149	3.0	0.0	40		80	dxf:0
150	2.5	0.0	35		80	dxf:0
151	2.7	0.0	20		80	dxf:0
152	3.0	0.0	16		80	dxf:0
153	3.0	0.0	26		80	dxf:0
154	3.0	0.0	24		80	dxf:0
155	3.0	0.0	23		80	dxf:0
156	3.0	0.0	24		80	dxf:0
157	3.0	0.0	24		80	dxf:0
158	3.0	0.0	22		80	dxf:0
159	3.0	0.0	23		80	dxf:0
160	3.0	0.0	23		80	dxf:0
161	3.0	0.0	21		80	dxf:0
162	3.6	0.0	32		80	dxf:0
163	8.0	0.0	67		80	dxf:0
165	8.0	0.0	21		80	dxf:0
166	3.0	0.0	11		80	dxf:0
167	3.0	0.0	18		80	dxf:0
168	5.6	0.0	21		80	dxf:0

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
169	3.0	0.0	26		80	dxf:0
171	3.0	0.0	16		80	dxf:0
172	8.0	0.0	15		80	dxf:0
173	8.0	0.0	13		80	dxf:0
174	8.0	0.0	12		80	dxf:0
176	5.0	0.0	58	Postmaatseweg 11	80	10

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1 adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Letm	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
1	0.0	0.0 Langeloërweg	32	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	50.86	46.73	39.96	50.75	45.75	50.86	45.86	50.86	46.73	39.96
								VL	(2)	1	1.5	--	--	--	-99.00	-99.00	-89.90	-89.90	--	--	--
2	0.0	0.0 Langeloërweg	32	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	55.11	50.99	44.21	55.00	50.00	55.11	50.11	55.11	50.99	44.21
								VL	(2)	1	1.5	34.78	30.25	25.01	34.94	31.47	35.01	31.55	34.78	30.25	25.01
3	0.0	0.0 Langeloërweg	32	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	51.69	47.58	40.79	51.58	46.58	51.69	46.69	51.69	47.58	40.79
								VL	(2)	1	1.5	32.27	27.75	22.51	32.43	29.64	32.51	29.72	32.27	27.75	22.51
4	0.0	0.0 Langeloërweg	32	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	41.17	37.11	30.27	41.07	36.07	41.17	36.17	41.17	37.11	30.27
								VL	(2)	1	1.5	15.83	11.30	6.06	15.99	13.41	16.06	13.49	15.83	11.30	6.06
5	0.0	0.0 Langeloërweg	40	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	50.85	46.78	39.95	50.75	45.75	50.85	45.85	50.85	46.78	39.95
								VL	(1)	1	4.5	52.37	48.29	41.47	52.27	47.27	52.37	47.37	52.37	48.29	41.47
								VL	(2)	1	1.5	30.94	26.42	21.18	31.10	28.78	31.18	28.86	30.94	26.42	21.18
								VL	(2)	1	4.5	31.61	27.08	21.84	31.77	29.55	31.84	29.62	31.61	27.08	21.84
6	0.0	0.0 Langeloërweg	40	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	51.83	47.78	40.93	51.73	46.73	51.83	46.83	51.83	47.78	40.93
								VL	(1)	1	4.5	53.51	49.45	42.61	53.41	48.41	53.51	48.51	53.51	49.45	42.61
								VL	(2)	1	1.5	29.51	24.98	19.74	29.67	27.52	29.74	27.60	29.51	24.98	19.74
								VL	(2)	1	4.5	30.40	25.88	20.64	30.56	28.43	30.64	28.50	30.40	25.88	20.64
7	0.0	0.0 Langeloërweg	40	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	46.54	42.48	35.64	46.44	41.44	46.54	41.54	46.54	42.48	35.64
								VL	(1)	1	4.5	48.23	44.16	37.33	48.13	43.13	48.23	43.23	48.23	44.16	37.33
								VL	(2)	1	1.5	25.20	20.67	15.43	25.36	23.09	25.43	23.17	25.20	20.67	15.43
								VL	(2)	1	4.5	26.22	21.70	16.46	26.38	24.14	26.46	24.22	26.22	21.70	16.46
8	0.0	0.0 Langeloërweg	40	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	25.35	21.05	14.41	25.19	20.19	25.35	20.35	25.35	21.05	14.41
								VL	(1)	1	4.5	31.05	26.79	20.12	30.90	25.90	31.05	26.05	31.05	26.79	20.12
								VL	(2)	1	1.5	.07	-4.49	-9.73	.21	-99.00	.27	-2.60	.07	-4.49	-9.73
								VL	(2)	1	4.5	5.40	.85	-4.40	5.54	2.51	5.60	2.57	5.40	.85	-4.40
9	0.0	0.0 Langeloërweg	40	gevel		5		VL	(1)	1	1.5	43.94	39.84	33.04	43.83	38.83	43.94	38.94	43.94	39.84	33.04
								VL	(1)	1	4.5	44.24	40.13	33.34	44.13	39.13	44.24	39.24	44.24	40.13	33.34
								VL	(2)	1	1.5	19.25	14.72	9.47	19.41	14.47	19.47	14.53	19.25	14.72	9.47
								VL	(2)	1	4.5	19.16	14.63	9.38	19.32	14.41	19.38	14.48	19.16	14.63	9.38
10	0.0	0.0 Langeloërweg	42	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	45.48	41.43	34.58	45.38	40.38	45.48	40.48	45.48	41.43	34.58
								VL	(1)	1	4.5	47.46	43.40	36.56	47.36	42.36	47.46	42.46	47.46	43.40	36.56
								VL	(2)	1	1.5	24.82	20.30	15.06	24.98	22.82	25.06	22.90	24.82	20.30	15.06
								VL	(2)	1	4.5	26.52	22.00	16.76	26.68	24.55	26.76	24.63	26.52	22.00	16.76
11	0.0	0.0 Langeloërweg	42	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	52.48	48.43	41.58	52.38	47.38	52.48	47.48	52.48	48.43	41.58
								VL	(1)	1	4.5	54.06	50.00	43.16	53.96	48.96	54.06	49.06	54.06	50.00	43.16
								VL	(2)	1	1.5	28.76	24.23	18.99	28.92	26.60	28.99	26.67	28.76	24.23	18.99
								VL	(2)	1	4.5	30.15	25.62	20.38	30.31	28.04	30.38	28.12	30.15	25.62	20.38
12	0.0	0.0 Langeloërweg	42	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	51.40	47.36	40.50	51.31	46.31	51.40	46.40	51.40	47.36	40.50
								VL	(1)	1	4.5	52.81	48.76	41.92	52.72	47.72	52.81	47.81	52.81	48.76	41.92
								VL	(2)	1	1.5	23.84	19.32	14.08	24.00	21.98	24.08	22.06	23.84	19.32	14.08
								VL	(2)	1	4.5	25.41	20.89	15.65	25.57	23.55	25.65	23.63	25.41	20.89	15.65
13	0.0	0.0 Langeloërweg	42	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	51.77	47.73	40.87	51.68	46.68	51.77	46.77	51.77	47.73	40.87
								VL	(1)	1	4.5	53.19	49.14	42.29	53.09	48.09	53.19	48.19	53.19	49.14	42.29
								VL	(2)	1	1.5	27.61	23.09	17.85	27.77	25.69	27.85	25.77	27.61	23.09	17.85
								VL	(2)	1	4.5	29.08	24.55	19.31	29.24	27.17	29.31	27.25	29.08	24.55	19.31
14	0.0	0.0 Langeloërweg	42	gevel		5		VL	(1)	1	1.5	47.83	43.79	36.93	47.74	42.74	47.83	42.83	47.83	43.79	36.93
								VL	(1)	1	4.5	48.99	44.93	38.09	48.89	43.89	48.99	43.99	48.99	44.93	38.09
								VL	(2)	1	1.5	16.84	12.31	7.07	17.00	14.42	17.07	14.49	16.84	12.31	7.07
								VL	(2)	1	4.5	18.92	14.40	9.15	19.08	16.67	19.15	16.74	18.92	14.40	9.15
15	0.0	0.0 Postmaatseweg	3	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	38.18	34.06	27.28	38.07	33.07	38.18	33.18	38.18	34.06	27.28

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1 adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Letm	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
								VL	(2)	1	1.5	33.50	28.98	23.74	33.66	31.55	33.74	31.63	33.50	28.98	23.74
16	0.0	0.0 Postmaatseweg	3	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	43.58	39.51	32.68	43.48	38.48	43.58	38.58	43.58	39.51	32.68
								VL	(2)	1	1.5	48.37	43.84	38.60	48.53	46.52	48.60	46.59	48.37	43.84	38.60
17	0.0	0.0 Postmaatseweg	3	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	42.46	38.41	31.56	42.36	37.36	42.46	37.46	42.46	38.41	31.56
								VL	(2)	1	1.5	49.26	44.73	39.49	49.42	47.42	49.49	47.49	49.26	44.73	39.49
18	0.0	0.0 Postmaatseweg	3	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	35.87	31.80	24.97	35.77	30.77	35.87	30.87	35.87	31.80	24.97
								VL	(2)	1	1.5	38.86	34.34	29.10	39.02	37.02	39.10	37.10	38.86	34.34	29.10
19	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	40.53	36.47	29.63	40.43	35.43	40.53	35.53	40.53	36.47	29.63
								VL	(1)	1	4.5	42.27	38.21	31.37	42.17	37.17	42.27	37.27	42.27	38.21	31.37
								VL	(2)	1	1.5	46.68	42.16	36.92	46.84	44.84	46.92	44.92	46.68	42.16	36.92
								VL	(2)	1	4.5	47.17	42.64	37.40	47.33	45.33	47.40	45.40	47.17	42.64	37.40
20	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	37.99	33.95	27.09	37.90	32.90	37.99	32.99	37.99	33.95	27.09
								VL	(1)	1	4.5	39.59	35.54	28.69	39.49	34.49	39.59	34.59	39.59	35.54	28.69
								VL	(2)	1	1.5	48.87	44.34	39.10	49.03	47.03	49.10	47.10	48.87	44.34	39.10
								VL	(2)	1	4.5	49.13	44.60	39.36	49.29	47.29	49.36	47.36	49.13	44.60	39.36
21	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	36.15	32.11	25.25	36.06	31.06	36.15	31.15	36.15	32.11	25.25
								VL	(1)	1	4.5	37.78	33.73	26.88	37.68	32.68	37.78	32.78	37.78	33.73	26.88
								VL	(2)	1	1.5	44.94	40.41	35.17	45.10	43.10	45.17	43.17	44.94	40.41	35.17
								VL	(2)	1	4.5	45.65	41.12	35.88	45.81	43.81	45.88	43.88	45.65	41.12	35.88
22	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	37.30	33.26	26.41	37.21	32.21	37.30	32.30	37.30	33.26	26.41
								VL	(1)	1	4.5	38.48	34.44	27.59	38.39	33.39	38.48	33.48	38.48	34.44	27.59
								VL	(2)	1	1.5	45.54	41.01	35.77	45.70	43.70	45.77	43.77	45.54	41.01	35.77
								VL	(2)	1	4.5	46.23	41.70	36.46	46.39	44.39	46.46	44.46	46.23	41.70	36.46
23	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		5		VL	(1)	1	1.5	27.44	23.36	16.54	27.34	22.34	27.44	22.44	27.44	23.36	16.54
								VL	(1)	1	4.5	29.77	25.68	18.87	29.67	24.67	29.77	24.77	29.77	25.68	18.87
								VL	(2)	1	1.5	36.41	31.88	26.64	36.57	34.57	36.64	34.64	36.41	31.88	26.64
								VL	(2)	1	4.5	38.04	33.52	28.28	38.20	36.20	38.28	36.28	38.04	33.52	28.28
24	0.0	0.0 Postmaatseweg	15	gevel		6		VL	(1)	1	1.5	26.84	22.62	15.92	26.70	21.70	26.84	21.84	26.84	22.62	15.92
								VL	(1)	1	4.5	33.89	29.77	22.99	33.78	28.78	33.89	28.89	33.89	29.77	22.99
								VL	(2)	1	1.5	25.00	20.46	15.22	25.15	23.14	25.22	23.21	25.00	20.46	15.22
								VL	(2)	1	4.5	27.88	23.35	18.11	28.04	26.01	28.11	26.08	27.88	23.35	18.11
25	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		1		VL	(1)	1	1.5	39.18	35.14	28.28	39.09	34.09	39.18	34.18	39.18	35.14	28.28
								VL	(1)	1	4.5	40.35	36.30	29.46	40.26	35.26	40.35	35.35	40.35	36.30	29.46
								VL	(2)	1	1.5	47.17	42.64	37.40	47.33	45.33	47.40	45.40	47.17	42.64	37.40
								VL	(2)	1	4.5	47.69	43.16	37.92	47.85	45.85	47.92	45.92	47.69	43.16	37.92
26	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		2		VL	(1)	1	1.5	39.28	35.24	28.39	39.19	34.19	39.28	34.28	39.28	35.24	28.39
								VL	(1)	1	4.5	40.48	36.42	29.58	40.38	35.38	40.48	35.48	40.48	36.42	29.58
								VL	(2)	1	1.5	50.18	45.65	40.41	50.34	48.34	50.41	48.41	50.18	45.65	40.41
								VL	(2)	1	4.5	50.29	45.75	40.51	50.44	48.44	50.51	48.51	50.29	45.75	40.51
27	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		3		VL	(1)	1	1.5	36.34	32.31	25.44	36.25	31.25	36.34	31.34	36.34	32.31	25.44
								VL	(1)	1	4.5	37.04	33.00	26.15	36.95	31.95	37.04	32.04	37.04	33.00	26.15
								VL	(2)	1	1.5	51.79	47.26	42.02	51.95	49.95	52.02	50.02	51.79	47.26	42.02
								VL	(2)	1	4.5	51.77	47.24	42.00	51.93	49.93	52.00	50.00	51.77	47.24	42.00
28	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		4		VL	(1)	1	1.5	20.26	16.21	9.36	20.16	15.16	20.26	15.26	20.26	16.21	9.36
								VL	(1)	1	4.5	10.09	5.81	-.84	9.94	4.94	10.09	5.09	10.09	5.81	-.84
								VL	(2)	1	1.5	43.96	39.43	34.19	44.12	42.12	44.19	42.19	43.96	39.43	34.19
								VL	(2)	1	4.5	44.62	40.09	34.85	44.78	42.78	44.85	42.85	44.62	40.09	34.85
29	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		5		VL	(1)	1	1.5	21.24	17.20	10.34	21.15	16.15	21.24	16.24	21.24	17.20	10.34
								VL	(1)	1	4.5	3.33	-1.27	-7.65	3.10	-99.00	3.33	-1.67	3.33	-1.27	-7.65
								VL	(2)	1	1.5	37.01	32.48	27.24	37.17	35.17	37.24	35.24	37.01	32.48	27.24
								VL	(2)	1	4.5	38.92	34.39	29.15	39.08	37.08	39.15	37.15	38.92	34.39	29.15
30	0.0	0.0 Postmaatseweg	17	gevel		6		VL	(1)	1	1.5	29.32	25.25	18.42	29.22	24.22	29.32	24.32	29.32	25.25	18.42

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Letm	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
									VL	(1)	1	4.5	34.43	30.36	23.53	34.33	29.33	34.43	29.43	34.43	30.36	23.53
									VL	(2)	1	1.5	25.27	20.74	15.50	25.43	23.41	25.50	23.48	25.27	20.74	15.50
									VL	(2)	1	4.5	26.34	21.81	16.57	26.50	24.35	26.57	24.42	26.34	21.81	16.57
31	0.0	0.0	Postmaatseweg	17	gevel		7		VL	(1)	1	1.5	39.40	35.37	28.50	39.31	34.31	39.40	34.40	39.40	35.37	28.50
									VL	(1)	1	4.5	40.22	36.18	29.33	40.13	35.13	40.22	35.22	40.22	36.18	29.33
									VL	(2)	1	1.5	44.46	39.93	34.69	44.62	42.62	44.69	42.69	44.46	39.93	34.69
									VL	(2)	1	4.5	45.88	41.35	36.11	46.04	44.04	46.11	44.11	45.88	41.35	36.11

Rasters

					aantal stappen		rastergrootte		
nr	z1	m1	hoogte	grens	x	y	x	y	kenmerk
1	0.0	0.0	4.5		116	86	5	5	1

Rijlijnen

											Intensiteiten					snelheden			
nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	486	01 glad asfalt/DAB		(1)	N373 60 km	1.1	5	5277.0	☑	dag	6.98	93.23	6.24	.53		60	60	60	
											avond	2.91	96.75	3.25	.00		60	60	60	
											nacht	.57	94.17	4.85	.97		60	60	60	
2	0.0	49	01 glad asfalt/DAB		(2)	Postmaatseweg as	2.1	5	152.0	☑	dag	7.00	99.50	.50	.00		50	50	50	
											avond	2.50	99.50	.50	.00		50	50	50	
											nacht	.75	99.50	.50	.00		50	50	50	
3	0.0	349	80 keperverband elementenverh	CROW316	(2)	Postmaatseweg kli	2.3	2	152.0	☑	dag	7.00	99.50	.50	.00		80	80	80	
											avond	2.50	99.50	.50	.00		80	80	80	
											nacht	.75	99.50	.50	.00		80	80	80	
4	0.0	244	01 glad asfalt/DAB		(1)	N373 50 km/uur	1.2	5	5277.0	☑	dag	6.98	93.23	6.24	.53		50	50	50	
											avond	2.91	96.75	3.25	.00		50	50	50	
											nacht	.57	94.17	4.85	.97		50	50	50	
5	0.0	81	01 glad asfalt/DAB		(2)	Postmaatseweg as	2.2	2	152.0	☑	dag	7.00	99.50	.50	.00		80	80	80	
											avond	2.50	99.50	.50	.00		80	80	80	
											nacht	.75	99.50	.50	.00		80	80	80	

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	2240	85.0	1
2	414	75.0	2
3	1355	85.0	3
4	983	75.0	4
5	1159	90.0	5
6	1347	80.0	6

BIJLAGE 2 – VERKEERSGEGEVENS N373

samenstelling	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	jaar	weekdag etmaalintensiteit
lichte mvt	93.23%	96.75%	94.17%	2015	4500
middelzware mvt	6.24%	3.25%	4.85%	2016	4545
zware mvt	0.53%	0.00%	0.97%	2017	4590
				2018	4636
				2019	4683
				2020	4730
				2021	4777
				2022	4825
				2023	4873
				2024	4922
				2025	4971
				2026	5021
				2027	5071
				2028	5121
				2029	5173
				2030	5224
				2031	5277

BIJLAGE 3 – PLAN



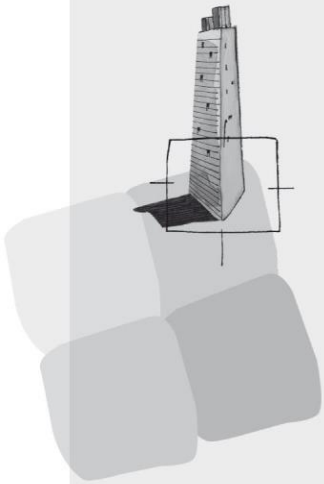
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Noordenveld

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
P. Smit

Projectnummer
160.00.23.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage 9 Zienswijzennota

Zienswijzennota bij het bestemmingsplan
“Norg – De Tip”

Behoort bij het raadsbesluit d.d.

1. Inleiding

Van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Norg – De Tip” voor iedereen ter inzage gelegen. Met het plan wordt een cluster van 18 recreatiewoningen ten noorden van de kern Norg in het gebied de Tip, getransformeerd naar reguliere woningen. Het plan maakt onderdeel uit van het gemeentelijke programma Vitale Vakantieparken. Naast de transformatie van de woningen voorziet het plan ook in de versterking van de natuurwaarden en natuurcompensatie. Tijdens de genoemde termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en voldoen aan de wettelijke voorwaarden zijn en daarmee ontvankelijk.
In de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord en is daarnaast aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

2. Beantwoording

Indiener A

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
A1	Appellant wijst erop dat voor het ontwerpbestemmingsplan kadastrale kaarten zijn gebruikt die niet de huidige grenzen van de bebouwing en hekwerken aangeven. Appellant wil dat de juiste kadastergrenzen worden toegepast. Indien dit niet gebeurt heeft appellant bezwaren tegen de plannen in de huidige vorm, aangezien dit in de toekomst tot conflicten kan gaan leiden over erfafscheidingen en bebouwing buiten kadastergrenzen.	Als gemeente zijn wij niet de beheerder van de kadastrale kaart. Dit is het kadaster. Het kadaster heeft aan ons bevestigd dat de kadastrale kaart niet overeenkomst met de kadastrale grenzen, zoals in het veld zijn uitgemeten. Deze uitmeting verwerken zij echter niet in de kadastrale kaart. Ook met het bestemmingsplan kunnen wij de kadastrale kaart niet wijzigen. De kadastrale kaart maakt namelijk geen onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf, maar is ‘slechts’ een ondergrond.	*Nee*

Indiener B

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
B1	Appellant maakt bezwaar tegen het beplanten van het perceel ten zuiden van de Postmaatseweg (ten westen van de IJsbaan). Het is onderdeel van een kleinschalig landschap dan kenmerkend is voor dit deel van Drenthe. Het zou beter zijn om juist het kleinschalige van het landschap te herstellen en wat delen van het bos open te maken.	Het door appellant genoemde deel betreft het perceel ten zuiden van de Postmaatseweg dat onderdeel is van de natuurcompensatie voor de omzetting van de recreatiewoningen. Per recreatiewoning wordt op deze locatie 640 m2 aan natuur gecompenseerd. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan de nadere aanduiding “agrarisch” geschrapt. Voor onder andere de inrichting van dit perceel is een onderzoek gedaan door Landschapsbeheer Drenthe. Hierin is een streefbeeld voor het compensatieterrein opgenomen. Kwantitatief gaat het om circa 1,152 hectare, kwalitatief om 50% bos en 50% ander natuurtype. Bij de inrichting is rekening gehouden met zichtlijnen. Met de aanleg van bos worden bestaande bosranden versterkt en liggen er kansen om een geleidelijke overgang naar een flora- en faunrijk perceel te ontwikkelen. De overgang van kruidenrijk grasland naar bos is een ecologische interessante zone. Veel dieren – insecten, vogels, reptielen, kleine zoogdieren – gebruiken structuurrijke overgangen. Dit is ook schaars in de bossen rond Norg en vormt daarmee ook een meerwaarde. Het perceel wordt daarmee dus deels beplant met bos en deels ingericht als kruiden- en faunarijk grasland. Hiermee wordt deels ook tegemoetgekomen aan de wens van appellant. Maar er wordt vooral ook vormgegeven aan een kwalitatieve toevoeging aan het huidige landschap.	*Nee*

Indiener C

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
C1	De gronden 1 tot en met 8 vormen een beschrijving van het oude en nieuwe planologische kader. Hierin worden geen inhoudelijke gronden genoemd.	Deze punten behoeven geen inhoudelijke reactie.	*Nee*
C2	Appellant is van mening dat de mogelijkheden voor permanente bewoning op de locatie een beperking betekenen voor de mogelijkheden om de camping De Norgerberg goed te exploiteren. (punt 9 zienswijze)	Deze grond wordt in de navolgende gronden verder onderbouwd en geldt meer als algemene opmerking. Op basis van de onderbouwing van de plannen blijkt dat er geen sprake is van beperking van de mogelijkheden voor camping De Norgerberg.	*Nee*
C3	Appellant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onjuist is gepubliceerd nu op www.ruimtelijkeplannen.nl niet de juiste publicatie bij het ontwerpbestemmingsplan is geplaatst. Deze hoorde bij een ander bestemmingsplan met andere termijnen. Appellant is van mening dat anderen wellicht in hun belangen zijn geschaad en zijn van mening dat een ieder opnieuw in de gelegenheid gesteld dient te worden om een zienswijze in te dienen. (punt 10 en 11 zienswijze)	Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Krant (huis-aan-huis krant). Dit betreft de wettelijk verplichte publicatie. De inhoud van deze publicatie is juist en geeft de zienswijzetermijn van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021. Hierin wordt verwezen naar onder meer www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichte wijze van publiceren van het ontwerpbestemmingsplan. Op www.ruimtelijkeplannen.nl staan inderdaad bij de documenten twee verkeerde publicaties. Echter, gezien het vorengaande zijn wij van mening dat voldaan is aan de wettelijke eis en dat niemand daarmee in zijn of haar belangen is geschaad. Wij zien dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.	*Nee*
C4	Punt 12 van de zienswijze is de constatering dat er bebouwingsruimte wordt gegeven.	Dit punt behoeft geen inhoudelijke grond en behoeft daarom geen reactie.	*Nee*
C5	Appellant stelt dat de bestemming “Bos” feitelijk geen garantie is dat het bos ook daadwerkelijk in stand gehouden wordt. Er zijn weliswaar vergunningen nodig voor kappen, maar de bestemming verbiedt niet dat alles gekapt wordt. De instandhouding is daarmee volgens appellant onvoldoende geborgd (punt 13 zienswijze)	Een bestemmingsplan wordt gekenmerkt door zogenaamde toelatingsplanologie. Dit wil zeggen dat een bestemmingsplan regelt wat mogelijk is en dat bij afwijkingen van deze regels opgetreden kan worden. Het bestemmingsplan verplicht echter niet om een bepaalde bestemming uit te voeren. Echter, in het bestemmingsplan zijn in het kader van de omzetting van	*Nee*

		recreatie naar wonen wel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén om de natuurcompensatie te realiseren en in stand te houden. En één om de natuurontwikkeling conform het plan rondom de woningen te realiseren en in stand te houden. Deze voorwaardelijke verplichtingen voorzien in het realiseren en in stand houden van het te ontwikkelen bos. Voor het overige is deze bestemming bos niet anders dan de huidige bestemming bos in combinatie met recreatiewoningen of welke andere bestemming bos dan ook. Met het bestemmen is het verplichte gebruik vastgesteld, zijn er regels voor het gebruik en eventuele bebouwing en zijn er vergunningverplichtingen die zien op het borgen van de specifieke kwaliteiten (aanlegvergunningen). Dit past in de systematiek zoals een bestemmingsplan werkt. Met deze combinatie zijn wij van mening dat het bos en de instandhouding hiervan voldoende geborgd is.	
C5	In het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte aan bebouwing toegestaan, maar daarbij is aangegeven dat als de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan in het bestemmingsplan is aangegeven de bestaande oppervlakte als maximum mag worden gehanteerd. Bestaand is zodanig gedefinieerd dat hiermee ook illegale bebouwing wordt gelegaliseerd. (punt 14, 15 en 16 zienswijze)	Wij snappen de zorg hier van appellant. Met het bestemmingsplan wordt beoogd om illegale bebouwing die past binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk te legaliseren. Dit is echter niet de bedoeling voor illegale bebouwing die buiten de maximale maatvoering valt. Wij zullen naar aanleiding van de zienswijze van appellant de genoemde zinsnede “dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt” in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels schrappen.	*Ja, door het schrappen van de zinsnede “dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt” in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels behorend bij het bestemmingsplan ”*

C6	Appellant is van mening dat, in tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan en het transformatieplan staat het wel degelijk mogelijk is vergunningvrij te bouwen bij de woningen in het plangebied. De wijze van bestemmen sluit dit niet uit en dit blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook de stelling dat het vergunningvrij bouwen meetelt in de maximale oppervlakte die het bestemmingsplan toestaat is onjuist. (punt 17 tot en met 22).	In artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een definitie voor erf opgenomen, waarbij is aangegeven dat onder andere het bestemmingsplan de inrichting waarbij vergunningvrij gebouwd wordt niet mag verbieden. Wij zijn het met appellant eens dat jurisprudentie de reikwijdte van deze definitie iets aangepast heeft, waarbij is aangegeven dat ook gekeken moet worden naar locatiespecifieke omstandigheden. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is echter sprake van een bos met daarin verspreide woonkavels. Deze kavels zijn begrensd in het bestemmingsplan. Hiermee zijn de locatiespecifieke omstandigheden zodanig dat het vergunningvrij bouwen hier beperkt is tot de specifieke begrensde aanduidingen van de woningen. Daarbuiten is geen sprake van erf in dit zin van het Bor en daarmee is het ook niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken vergunningvrij te realiseren op grond van het Bor. Om deze specifieke omstandigheden nog verder te benadrukken zal tevens geregeld worden dat tuinen, erven en verhardingen binnen de aanduiding “wonen” gerealiseerd moeten worden. Wat betreft het punt dat het vergunningvrij bouwen ook meegeteld wordt in de maximale oppervlakte van het bestemmingsplan delen wij het standpunt van appellant dat vergunningvrij bouwen mogelijk is binnen de gestelde regels in het Bor. Echter, het samenspel van de regels beperkt de bebouwing zoveel mogelijk rekening houdend met de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt.	*Ja, in artikel 3 van de regels worden de erven, tuinen en verhardingen beperkt tot binnen de aanduiding “wonen”. In hoofdstuk 5.2 van de toelichting onder het kopje “bestemmingsregels” wordt dit nader toegelicht bij de bestemming “bos”.*
C7	In punt 23 van de zienswijze is een tussenconclusie opgenomen die betrekking heeft op de hoeveelheid bebouwing.	Deze punten zijn hiervoor reeds behandeld.	*Nee*
C8	Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft altijd als uitgangspunt en beleid gehad dat opgetreden zou worden tegen permanente bewoning. Dit	Het klopt dat het beleid van de gemeente (en de provincie) eerder gericht was op het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Echter, de laatste jaren is hier verandering in gekomen. Er is sprake van recent beleid:	*Nee*

	bestemmingsplan wijkt af van dit beleid. De onderbouwing dat de recreatiewoningen niet recreatief gebruikt worden is volgens appellanten onvoldoende, aangezien eigenaren en de gemeente dit hebben laten ontstaan. Camping De Norgerberg heeft ingespeeld op ontwikkelingen en geïnvesteerd en zij worden nu gedwongen een zienswijze in te dienen. Eigenaren die niet investeren worden beloond met een waardevermeerdering. (punten 24 tot en met 29 zienswijze).	Programma Vitale Vakantieparken en specifiek voor Norg: de visie Expeditie Norgerduinen. Dit sluit aan bij de ruimte die de provincie, in tegenstelling tot voorheen, nu geeft in het programma Vitale Vakantieparken en de aangepaste omgevingsverordening. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de genoemde beleidslijnen en is daarmee ook niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.	
C9	Het bestemmingsplan is volgens appellanten in strijd met het provinciaal beleid. In de provinciale verordening is aangegeven dat inzicht gegeven moet worden in de problematiek van het recreatiepark en hoe de wijziging van gebruik naar wonen een oplossing biedt voor deze problematiek (artikel 2.20, lid 1 onder c van de Omgevingsverordening). Appellanten zijn van mening dat de toelichting in het bestemmingsplan onvoldoende is om dit inzicht te geven. (punten 31 en 32 van de zienswijze)	Het is een gegeven dat de recreatiewoningen op dit moment permanent zijn bewoond. Vanuit het beleid Vitale Vakantieparken wordt ingezet op niet-vitale vakantieparken. In dit geval betreft het solitaire recreatiewoningen die op dit moment permanent bewoond worden. Er is geen sprake van een vitaal vakantiepark waar ook daadwerkelijk zicht is op een daadwerkelijke ontwikkeling naar een duurzame hoogwaardige recreatieve functie. Door voor deze recreatiewoningen te kiezen voor transformatie naar wonen wordt een functie gegeven die wel duurzaam is richting de toekomst, die bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied en past binnen het beleid van de gemeente. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan artikel 2.20, lid 1 onder c van de Omgevingsverordening.	*Nee*
C10	In aanvulling op grond A9 voldoet het bestemmingsplan volgens appellanten niet artikel 2.20, lid 1 onder d van de Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat gemotiveerd wordt hoe de woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en hoe de functiewijziging zich verhoudt tot het gemeentelijk woonbeleid. (punt 33 tot en met 35 van de zienswijze).	In de anterieure overeenkomst welke is aangegaan met de eigenaren is vastgelegd dat iedere eigenaar binnen een half jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een analyse overlegt in welke mate de woning voldoet aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit en dan met name de onderdelen gezondheid en veiligheid. Tevens wordt een planning bijgevoegd. Na akkoord van de gemeente vormt deze analyse de onderlegger voor de afspraken met de eigenaar. De analyse vormt ook de basis voor de eindcontrole. De eigenaar moet binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan voldoen aan deze eisen uit het	*Nee*

		Bouwbesluit. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en daarmee geborgd. In de toelichting van het bestemmingsplan is ook een toets aan gemeentelijk woonbeleid opgenomen (hoofdstuk 3.4 van de toelichting). Hierin is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het woonbeleid. Dat voorzien wordt in een behoefte. Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan artikel 2.20, lid 1, onder d van de Omgevingsverordening.	
C11	In artikel 2.20, lid 1 onder e van de Omgevingsverordening is aangegeven dat er onderbouwd moet worden dat er ruimtelijk, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat en er moet een uitvoeringsplan zijn waarvan de uitvoering juridisch geborgd is. Appellant is van mening nu er binnen de woonvlakken geen natuur wordt aangelegd er hoe dan ook sprak is van afname van natuur. Daarnaast stelt appellant dat de realisatie van natuur buiten de woonvlakken niet geborgd is. Hiermee is de compensatie en inrichting volgens appellant flinterdun geregeld. (punt 36 tot en met 40 zienswijze)	Er geldt binnen het plan allereerst een algemene natuurcompensatie. Deze compensatie bedraag 640 m2 per te transformeren recreatiewoning. Deze oppervlakte is als volgt berekend. De bestaande recreatiewoningen hadden maximaal 80 m2 bebouwingsoppervlak. Dit was dus al geen natuur. De huidige woonvlakken zijn maximaal 400 m2. Dat betekent dat 320 m2 aan het bos onttrokken wordt. Gezien de kwaliteit van het bos (ouderdom bos en bosbodem) is een factor 2 voor de compensatie gehanteerd. Dus 640 m2 compensatie per woning. Hiervoor is een perceel gevonden ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit perceel had de bestemming bos met een nadere aanduiding agrarisch. Deze nadere aanduiding is in dit bestemmingsplan voor een deel geschrapt, waardoor agrarisch gebruik, wat ook op dit moment het gebruik van het perceel is, niet meer mogelijk is. De daadwerkelijke uitvoering is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Naast bovenstaande compensatie moeten ook plekken buiten de woonvlakken die aangemerkt zijn als bos, maar nu geen natuur zijn als zodanig ingericht worden. Ook hiervoor is een	*Nee*

		voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is het samenspel van de regels erop gericht om de natuur te realiseren en in stand te houden binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan als ruimtelijk instrument biedt. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit voldoende compensatie en een kwalitatieve verbetering van de natuur in het plangebied. Dit wordt door de provincie gezien als landschappelijke meerwaarde. Door de wijze van regelen en de daadwerkelijke invulling van de plannen wordt op dit punt voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening.	
C12	Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid gezien de ligging in Natuurnetwerk Nederland. Er dient sprake te zijn van een groot maatschappelijk belang, er dienen geen andere reële mogelijkheden te zijn en er zijn regels te gesteld over compensatie. Appellanten betwisten het maatschappelijk belang dat gediend is met het bestemmingsplan en alternatieven zijn niet onderzocht. Van compensatie is volgens appellanten geen sprake nu de compensatie heeft plaatsgevonden in gebied dat reeds onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland. Doordat de compensatie plaatsvindt op grond van particuliere eigenaren en het alleen geregeld is via een voorwaardelijke verplichting zijn appellanten van mening dat dit een moeizame constructie is die de daadwerkelijke compensatie onzeker maakt. Er is hierbij ook geen rekening gehouden met gebruik van het agrarisch perceel onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan. (punt 41 tot en met 49 zienswijze)	Er is in dit geval zeker sprake van een maatschappelijk belang. De recreatiewoningen worden op dit moment bewoond. Op het moment dat er geen sprake is van transformatie blijft er sprake van een strijdige situatie waar geen uitzicht op beëindiging is, zeker omdat er geen uitzicht is op een vitale duurzame recreatieve functie op de betreffende gronden. De transformatie biedt de kans om een duurzame functie te faciliteren voor de betreffende recreatiewoningen. Alternatieven onderzoeken is in dit geval niet mogelijk, aangezien de recreatiewoningen op deze locatie staan en de transformatie ook echt gekoppeld is aan dit gebied. Over de compensatie is hiervoor al veel gezegd. Er is bij een woning meer bebouwingsruimte. Deze ruimte wordt gecompenseerd op het genoemde perceel ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit perceel ligt weliswaar binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar is op dit op moment voorzien van een aanduiding “agrarisch” wat agrarisch gebruik mogelijk maakt. Deze aanduiding wordt geschrapt, waardoor dit niet meer is toegestaan. Daarnaast zijn er met de eigenaar van het perceel afspraken gemaakt over de inrichting van het perceel. Deze zijn vastgelegd via de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, maar er zijn ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Daarnaast wordt voorzien in een financiële bijdrage vanuit het plan voor het waardeverlies en de inrichtingskosten.	*Ja, in hoofdstuk 3.2 onder het kopje “omgevingsverordening Drenthe 2018” opnemen onderbouwing op basis van artikel 2.28 van de Omgevingsverordening.*

		Dit samenspel aan afspraken zorgt ervoor dat de compensatie ook daadwerkelijk geborgd is. In het bestemmingsplan zijn vanzelfsprekend overgangsrechtbepalingen opgenomen, deze vormen echter geen belemmering om de genoemde afspraken te realiseren en gezien het voorgaande zijn wij van mening dat de feitelijke realisatie en instandhouding voldoende geborgd is.	
C13	Appellant is van mening dat in de toelichting van het plan ten onrechte niet is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. In de toelichting is nu volstaan met de motivering dat het al bewoonde recreatiewoningen zijn en er daarom dus feitelijk geen sprake is van toevoeging van woningen. Volgens appellanten is deze motivering onjuist en dient het plan getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking (punt 50 tot en met 55 zienswijze).	In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voor de beoordeling van deze grond zijn twee vragen van belang? Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is sprake van bestaand stedelijk gebied? Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of de omzetting van recreatiewoningen naar reguliere woningen aangemerkt dient te worden als nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is reeds onderdeel geweest van jurisprudentie, waarbij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vooral heeft geoordeeld dat als er alleen sprake is van functiewijziging er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, maar als er daarnaast sprake is van een ruimtebeslag dit wel het geval kan zijn. In de gevallen die voorkomen in de jurisprudentie betreft het veelal wel aanzienlijk grotere recreatieterreinen dan in het onderhavige geval. Echter, als naar de samenloop van uitspraken en gevallen gekeken wordt, dan zou inderdaad geoordeeld kunnen worden dan in dit geval wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als	*Ja, in de toelichting wordt in hoofdstuk 3.1 de paragraaf "Ladder voor duurzame verstedelijking" verder uitgewerkt conform deze beantwoording.*

		bedoeld in het Bro. Het betreft een omzetting, waarbij sprake is van toename van het ruimtebeslag. Dit zou betekenen dat er in ieder geval beoordeeld moet worden of er sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling. Wij zijn met appellant van mening dat dit in het ontwerp onvoldoende naar voren is gekomen dat dit een nadere motivering vereist. Op dit punt is het vast te stellen bestemmingsplan dan ook aangevuld. Indien sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied dient ook onderbouwd te worden waarom niet in bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden in deze ontwikkeling. In dit geval zijn wij van mening dat het gebied van deze ontwikkeling gezien kan worden als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Het gebied grenst direct aan de kern Norg, dus aan het stedelijk gebied van deze kern. Het gebied wordt gekenmerkt door diverse recreatiewoningen en terreinen die weliswaar in een groene omgeving liggen, maar tezamen wel een aanzienlijk terrein ten behoeve van recreatie vormen. Onder bestaand stedelijk gebied volgens het Bro moet verstaan worden: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In dit geval is sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening (recreatie). Dat recreatieterreinen hieronder kunnen vallen komt ondermeer voort uit de uitspraak van de Raad van State: 201503801/1/R2.	
C14	Appellant is van mening dat niet aan de minimale afstanden uit VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. De afstand tussen een milieugevoelige functie wonen en het recreatieterrein dient minimaal 50 meter te zijn (rustige woonwijk). Op sommige percelen	Wij zijn van mening dat in dit specifieke geval afgeweken kan worden van de genoemde richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies. Gezien de omstandigheden in dit specifieke geval is het hanteren van deze afstand niet noodzakelijk en wenselijk. Dit heeft te maken met bestaande woningen die op een kleinere afstand tot het recreatiepark zijn	*Ja. Hoofdstuk 4.7 is aangepast op basis van de beantwoording*

	wordt niet aan de richtafstanden voldaan. (Punt 56 tot en met 59 zienswijze)	gelegen, maar ook de inrichting van het park. In directe nabijheid van de woningen liggen vooral verspreid liggende recreatiewoningen, terwijl de voorzieningen e.d. verder van de woningen afliggen. Gezien de inrichting van het totale gebied, de bestaande situatie en het beperkt aantal woningen dat op minder dan 50 meter van het recreatieterrein ligt zien wij aanleiding af te wijken van de genoemde richtafstand uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Wij zijn wel met appellant van mening dat deze motivering in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende naar voren kwam. Hoofdstuk 4.7 van de toelichting is daarom hierop aangepast.	*van deze bezwaargrond.*
C15	Appellant verwijst naar de wens van het gemeentebestuur om “natuurinclusief” te bouwen. Appellant geeft aan dat dit inderdaad, zoals gesteld in het bestemmingsplan, niet in de regels geborgd kan worden. Dit moet in privaatrechtelijke overeenkomsten. Volgens appellanten dienen deze afspraken gemaakt en vastgelegd te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.	Er bestaat inderdaad de wens om natuurinclusief te bouwen. Dit kan niet geborgd worden via de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan. Mogelijk dat dit onder de Omgevingswet in het Omgevingsplan wel kan. Er zijn privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met de eigenaren. Hierin is op dit punt een verwijzing gemaakt naar het transformatieplan. Er is dus nu nog geen verplichting opgenomen. De mogelijkheid hiertoe zal onderzocht worden en als de mogelijkheid bestaat zal deze via het Omgevingsplan ook daadwerkelijk geborgd worden. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan overigens niet in de weg, aangezien het hier geen wettelijke eis betreft. Het is op dit moment een wens waarvoor de mogelijkheden onderzocht worden. Wij erkennen wel dat de tekst op dit punt in de toelichting mogelijk voor wat verwarring zorgt. Deze zal daarom naar deze feitelijke situatie worden aangepast.	*Ja, in hoofdstuk 2.1 in de toelichting onder het kopje “Natuurinclusief bouwen” zal de tekst worden aangepast. De zin “daarom wordt dit nu privaatrechtelijk geregeld” wordt geschrapt.*

Indiener D

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
D1	Uit de stukken blijkt niet duidelijk dat het de eigenaren van Molenveenweg 4, 6, 8 en overige eigenaren zijn, die zich niet conformeren aan de transformatie van recreatieve bewoning naar permanente bewoning. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan concreet aan te geven welke percelen niet aan de transformatie deelnemen.	In paragraaf 2.1 van de toelichting staat het volgende: “Twee recreatiewoningen in het gebied vallen niet onder deze transformatie en blijven, naar wens van de eigenaren, recreatief. Daarnaast zijn er ook nog twee leegstaande percelen waar ook de recreatieve functie van kracht blijft.” Uit deze passage in combinatie met de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt welke percelen hun recreatieve aanduiding behouden en dus niet meedoen aan de transformatie. In het transformatieplan staat dat percelen waarvoor geen anterieure overeenkomst wordt getekend de recreatieve bestemming behouden blijft. Ons aanvankelijke idee was om deze percelen opnieuw een aanduiding ‘recreatie’ te geven in het nieuwe bestemmingsplan. Echter op die wijze worden die percelen op precies dezelfde wijze bestemd als in het bestemmingsplan uit 2011, temeer omdat we na aanleiding van zienswijze D5 de aanpassing van die aanduiding ongedaan maken. Om extra duidelijkheid te geven welke percelen meedoen aan de transformatie naar wonen is besloten om de percelen die hun recreatieve bestemming behouden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan te houden. De rechten uit het bestemmingsplan uit 2011 blijven daarmee van kracht.	*Zie D5*
D2	"In het huidige bestemmingsplan mogen recreatiewoningen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m2 zijn. De al bestaande ….. 60 m2 bedraagt. Uit overwegingen van rechtsgelijkheid, maar ook om ruimte te geven aan enige uitbreiding, het moderniseren, verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen bestaat de behoefte om deze oppervlaktes na transformatie gelijk te trekken ".	Zoals nader toegelicht onder D5 wordt dit perceel uit het plangebied gehaald. Er zijn daarmee geen planologische wijzigingen (meer) voor de indiener van deze zienswijze. Daarbij wordt opgemerkt dat de passages uit het transformatieplan waarnaar reclamant verwijst, betrekking hebben op percelen die de aanduiding ‘Wonen’ krijgen, niet op percelen die recreatief blijven.	*Zie D5*

	Het is volkomen terecht dat zij , die niet aan de transformatie deelnemen, in geen geval nadelige gevolgen mogen ondervinden van de transformatie. Duidelijkheid, eenduidigheid is een vereiste. Helaas ontbreekt het hier aan. Het hier blijvende recreatieve gebruik zal in overeenstemming met de permanente bewoning moeten worden gerealiseerd.		
D3	"De Tip wordt beschouwd als niet-vitaal vakantiepark." De Tip is echter geen vakantiepark, maar een gebied met verspreid liggende vakantiewoningen voor privégebruik. Het gebied is nooit bedoeld voor toeristen en heeft dan ook nooit zijn recreatieve waarde verloren. Door gebrek aan handhaving vindt er nu gedeeltelijk permanente bewoning plaats en zijn krotten ontstaan. Het is noodzakelijk om de recreatieve bestemming in stand te houden.	De Tip is inderdaad geen traditioneel vakantiepark. In zowel de plantoelichting als in het transformatieplan wordt het gebied dan ook omschreven als een clustering van ruimtelijk samenhangende recreatiewoningen ten noorden van Norg. Feit is wel dat het merendeel van de woningen inmiddels permanent wordt bewoond en een terugkeer naar een puur recreatief gebruik is niet realistisch. Ook zijn er krotten ontstaan, wat de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt. Met het transformatieplan, waaraan met dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven, wordt niet alleen de permanente bewoning gelegaliseerd, maar wordt ook de kwaliteit van het gebied verbeterd. Deze kwaliteitsverbetering zal niet bereikt worden wanneer de recreatieve bestemming behouden blijft.	*Nee*
D4	Naast de Langeloërweg en de Postmaatseweg, maakt ook de Molenveenweg onderdeel uit van het plangebied. Deze ontbreekt in de toelichting en geadviseerd wordt om deze toe te voegen.	In paragraaf 1.2 van de plantoelichting is aangegeven dat het plangebied bestaat uit een deel van het gebied "De Tip" dat aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg ligt. Uit deze beschrijving, in combinatie met de daaronder opgenomen afbeelding en de verbeelding van het bestemmingsplan is duidelijk wat de exacte begrenzing van het gebied is. Er is echter geen bezwaar tegen om de Molenveenweg expliciet in deze paragraaf te benoemen.	*Ja, in paragraaf 1.2 van de toelichting wordt Molenveenweg benoemd.*

D5	Het gebruiksvlak van Molenveenweg 4 ligt op ongeveer 3 meter van de zuidelijke perceelsgrens en op ongeveer 13 meter van de westelijke perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is het vlak in Noordelijke richting verschoven. In de toelichting staat dat de gebruiksvlakken een organische vorm hebben, gebaseerd op de huidige ligging van de bebouwing, tuin en wensen van de eigenaar. Van de percelen waar nu geen recreatiewoning meer staat wordt het vlak verschoven van circa 4 meter, naar circa 10 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens. Dit om planologisch een bosrand mogelijk te maken. Deze verschuiving is net conform de wens van de eigenaar (de indiener van de zienswijze). Ook is dit niet conform het advies van Landschapsbeheer Drenthe, waarin wordt gesteld dat de afstand tot perceelsgrenzen minimaal 10 meter moet bedragen. En wanneer bestaande afstanden kleiner zijn, deze afstanden als minimum gelden. Gevraagd wordt om te handelen conform het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe en de bestaande afstanden aan te houden. Daarbij is het vanwege de ontsluiting zeer wenselijk om het vlak voor Molenveenweg 4 nog iets naar het westen te verplaatsen en in zuidelijke richting op de perceelsgrens te leggen.	Wij willen het verzoek honoreren om het aanduidingsvlak te laten liggen waar het in het geldende bestemmingsplan ligt. Deze zienswijze geeft er daarom aanleiding toe om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt, net als de andere percelen waarvoor het gebruik recreatief blijft, uit deze bestemmingsplanherziening gehaald. De huidige planologische mogelijkheden blijven daarmee ongewijzigd van kracht voor deze percelen. Het aanduidingsvlak en alle bijbehorende mogelijkheden blijven hierdoor ongewijzigd van kracht.	*Ja, de begrenzing van het plangebied wordt aangepast. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt buiten deze herziening gehouden.*

D6	Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreken het kostenoverzicht en het beeldkwaliteitsplan. Verzocht wordt om deze beschikbaar te stellen.	Het beeldkwaliteitsplan en het kostenoverzicht zijn bijlagen bij het transformatieplan. Dit transformatieplan is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, maar zonder de genoemde bijlagen. Het beeldkwaliteitsplan wordt bij de vaststelling alsnog als bijlage opgenomen. Het kotenoverzicht wordt hierbij niet opgenomen, omdat het gevoelige informatie bevat, die wij niet openbaar op internet willen plaatsen.	*Ja, het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.*

Indiener E

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
E	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van indiener D.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener D	Zie D

Indiener F

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
F	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van indiener D.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener D	Zie D

Indiener G

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
G1	De recreatiewoning van de indiener behoudt de recreatieve bestemming. Voor dit perceel verandert er dus niets. In het bestemmingsplan staat dat het perceel onderdeel uitmaakt van de transitie, wat niet het geval is. Indiener wil niet gedwongen worden om hierin mee te gaan.	Indiener wordt niet gedwongen om deel te nemen aan de transformatie. In het ontwerpbestemmingsplan behoudt het perceel de recreatieve bestemming en dit is in de toelichting ook uitgelegd. Er is voor gekozen om alle percelen in De Tip die nog een recreatieve bestemming hadden in dit bestemmingsplan op te nemen. Enkele percelen blijven recreatief bestemd en andere worden getransformeerd naar wonen.	*Ja, de begrenzing van het plangebied wordt aangepast. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt buiten deze*

		Echter, mede deze zienswijze geeft aanleiding om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt, net als de andere percelen waarvoor het gebruik recreatief blijft, uit deze bestemmingsplanherziening gehaald. De huidige planologische mogelijkheden blijven daarmee ongewijzigd van kracht voor deze percelen.	*herziening gehouden.*
G2	De rol van de Boermarken ten aanzien van het onderhoud van de weg wordt gemist. Het verbeteren van de Postmaatseweg is zeer onvoldoende uitgevoerd.	Zoals weergegeven in het transformatieplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen is de Postmaatseweg in eigendom bij de Boermarke. Formeel is de Boermarke verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de weg. De gemeente heeft afspraken met de Boermarke over beheer en onderhoud. De begaanbaarheid van het onverharde deel van deze weg is verbeterd door schelpen bij te mengen. Het blijft echter een zandweg. En onderhoud zal ook in de toekomst nodig blijven.	*Nee*
G3	Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, of hierin een uitzondering op te nemen.	Zie onze reactie onder G1	*Ja, zie G1*

Indiener H

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
H1	Hoewel de recreatiewoning van de indiener van de zienswijze onderdeel is van de transformatie, en er relevante wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerp, is het ontwerpbestemmingsplan niet vooraf gedeeld. Met de wijziging wordt het perceel met kadastrale aanduiding D1706, alsnog in het plangebied opgenomen en wordt het aanduidingsvlak ten behoeve van wonen uitgebreid, waarmee een illegale schuur op ca. 20 cm van het eigen perceel wordt gelegaliseerd. Deze gang van zaken is in strijd met het vertrouwensbeginsel.	Deze wijziging is vooraf inderdaad niet voorgelegd aan de indiener van de zienswijze. Van strijd met het vertrouwensbeginsel is echter geen sprake. In het Transformatieplan staat al dat het de bedoeling is om bijbehorende bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht te legaliseren. Ook wordt hiermee de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'Wonen' niet uitgebreid, maar verschoven. Zowel in het voorontwerp, als in het ontwerpbestemmingsplan is dit 400m2 groot.	De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het perceel D1706 buiten het plangebied komt te liggen. Ook het aanduidingsvlak

		Echter, in heroverweging komen wij tot de conclusie dat het legaliseren van dit bouwwerk onevenredig bezwaarlijk is voor de indiener van de zienswijze. De afstand tussen het 'illegale' bijgebouw en de woning van indiener is zo klein dat deze het zicht blokkeert. Legalisatie leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat Ook vanuit het algemeen belang, de ruimtelijke kwaliteit, is het niet wenselijk om dit bijgebouw te legaliseren. Het staat namelijk in een ruim 150 jaar oude houtwalstructuur die in de Noordenveldse Kwaliteitsgids is opgenomen als te behouden landschappelijk element.	'Wonen' wordt aangepast. Dit na afstemming met de eigenaar van het betreffende perceel.
H2	Het plan is gebaseerd op het transformatieplan, dat het afsprakenkader vormt. Het betreft 18 recreatiewoningen. Door het perceel D1706 alsnog op te nemen, wordt een 19e perceel toegevoegd, wat in strijd is met het afsprakenkader. Ook het voorontwerp voorzag hier niet in.	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant. Wel merken wij op dat er geen sprake was van het toevoegen van een 19^{e} perceel in het ontwerpbestemmingsplan, omdat het kadastrale perceel D1706 daarin geen zelfstandig aanduidingsvlak 'Wonen' heeft .	Zie H1
H3	De getekende anterieure overeenkomst had betrekking op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Nu er een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan waarop de overeenkomst is gebaseerd, is sprake van een toerekenbaar tekort in de nakoming van de overeenkomst en is sprake van wanprestatie.	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant.	Zie H1
H4	Indiener stelt dat het uitbreiden van het plangebied met perceel D1706 in strijd is met de leidraad van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer de noodzaak hiervan betwist en wordt de ligging in een cultuurhistorische houtwal aangehaald. Ook wordt gerefereerd aan de uitgangspunten van het tansformatieplan ten aanzien van het vastleggen van de gebruiksvlakken, waarbij de natuurwaarden (robuuste boszone) een belangrijke rol speelt.	Mede op basis van deze argumenten zijn wij tot de onder H1 genoemde heroverweging gekomen.	Zie H1
H5	Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal en planschadeclaim worden ingediend. Hierbij	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant.	Zie H1

	merkt indiener van de zienswijze op dat deze niet valt onder artikel 8 van de anterieure overeenkomst, omdat dat alleen de planologische ontwikkelingen betreft zoals oorspronkelijk overeengekomen. Niet op de in de zienswijze bestreden ontwikkeling van perceel D1706.		
H6	De werkelijke eigendomsgrenzen van de percelen aan de Langeloërweg verschillen significant van de kadastrale grenzen die de gemeente op de kaarten hanteert. Dit probleem speelt bij 9 percelen en dit bestemmingsplan is bij uitstek de gelegenheid om dit probleem in samenspraak met het kadaster op te lossen. Verzocht wordt om de kadastrale dwaling zoveel mogelijk te ondervangen door de plankaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke eigendomsgrenzen.	Als gemeente zijn wij niet de beheerder van de kadastrale kaart. Dit is het kadaster. Het kadaster heeft aan ons bevestigd dat de kadastrale kaart niet overeenkomst met de kadastrale grenzen, zoals in het veld zijn uitgemeten. Deze uitmeting verwerken zij echter niet in de kadastrale kaart. Ook met het bestemmingsplan kunnen wij de kadastrale kaart niet wijzigen. De kadastrale kaart maakt namelijk geen onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf, maar is 'slechts' een ondergrond.	Nee

3. Conclusie

Enkele zienswijzen geven aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Verbeelding

1. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 worden op de verbeelding de percelen Postmaatseweg 18, Molenveenweg 8 en de percelen ten zuiden van Molenveenweg 8 en 10 uit het bestemmingsplan gehaald.
2. Naar aanleiding van antwoord H1 wordt de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat het perceel kadastraal bekend sectie D, nummer 1706 buiten het plangebied komt te liggen.
3. Naar aanleiding van antwoord H1 wordt op de verbeelding het aanduidingsvlak wonen behorende bij het perceel Langeloerweg 40 aangepast.

Regels

1. Naar aanleiding van antwoord C5 wordt de zinsnede "dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt" in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels geschrapt
2. Naar aanleiding van het antwoord C6 wordt artikel 3.1.1 zodanig aangepast dat tuinen, erven en terreinen alleen binnen de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan.
3. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 wordt in de regels in artikel 3 de aanduiding recreatiewoning verwijderd.

Toelichting

1. Naar aanleiding van het antwoord C6 wordt in de toelichting in paragraaf 5.2, onder het kopje “Bos” benoemd welke locatie specifieke kenmerken er zijn die maken dat vergunningsvrij bouwen buiten het aanduidingsvlak ‘wonen’ ongewenst is.
2. Naar aanleiding van antwoord C12 wordt in de toelichting in hoofdstuk 3.2 onder het kopje “Omgevingsverordening Drenthe 2018” een kopje “Artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Drenthe 2018” opgenomen met daaronder een toelichting op de toets aan de artikel.
3. Naar aanleiding van antwoord C13 wordt in de toelichting in hoofdstuk 3.1 de paragraaf “Ladder voor duurzame verstedelijking” verder uitgewerkt conform de beantwoording van de zienswijze.
4. Naar aanleiding van antwoord C14 wordt in de toelichting in hoofdstuk 4.7 onderbouwd dat dat de gebied specifieke situatie hier zo is dat deze situatie aanvaardbaar is.
5. Naar aanleiding van antwoord C15 wordt in de toelichting in hoofdstuk 2.1 onder het kopje “Natuurinclusief bouwen” de tekst aangepast conform de beantwoording van deze zienswijze.
6. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 worden in de toelichting de verwijzingen naar het blijven bestaan van recreatiewoningen verwijderd.
7. Naar aanleiding van antwoord D4 wordt in de toelichting bij de duiding van het plangebied ook de Molenveenweg genoemd.
8. Naar aanleiding van antwoord D6 wordt het beeldkwaliteitsplan alsnog bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Norg - De Tip met identificatienummer NL.IMRO.1699.2021BP089-vg01 van de gemeente Noordenveld;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden werkactiviteiten

de uitoefening van een beroep, het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, welke activiteiten door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingsbeeld of straatbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.9 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak en/of het bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfastvoorziening

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend kortdurend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een van de bestaande bijgebouwen en wordt uitgeoefend door de gebruiker van het betreffende perceel;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden werkactiviteiten daaronder niet begrepen;

1.12 bestaand

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel toegestaan is krachtens een omgevingsvergunning en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bos

bos of bebossing gericht op houtproductie, natuurbehoud, recreatie en/of kwaliteit van het landschap, waarbij de verschijningsvorm als bos primair is;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.21 buitenwerkse gevelvlak
de buitenzijde van de daadwerkelijke wanden van een bouwwerk. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerkse gevelvlak aangemerkt;

1.22 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.23 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

1.24 dakopbouw
een niet-ondergeschikte toevoeging aan het dak van de bestaande bouwmassa, door het verhogen van de nok of de dakrand, dan wel de gootlijn van het dak;

1.25 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erf
een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ingericht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de (oorspronkelijke) kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.27 erfafscheiding
de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte;

1.28 erker
een ondergeschikte grondgebonden uitbouw met een beperkte omvang in breedte, hoogte, diepte en een overwegend transparante verschijningsvorm en uitstraling, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.29 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruik
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.31 gebruiksmogelijkheden
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.32 gootlijn of druiplijn
een horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zijnde de laagste lijn van het dak die representatief kan worden geacht voor de (in stedenbouwkundige zin toegestane) hoofdmassa;

1.33 hoofdgebouw
één gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.34 hoofdverblijf
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.35 huishouden
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.36 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.37 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.38 maaiveld
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.39 milieusituatie
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;

1.40 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.41 natuurlijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.42 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving, dan wel de realisering van de bestemming;

1.43 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.44 peil
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.45 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.46 recreatief medegebruik
een gebruik van gronden voor dagrecreatieve voorzieningen, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.47 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 sociale veiligheid
een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.49 verbeelding
de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening;

1.50 verkeersveiligheid
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen, bochten en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, water infiltratie en waterkwaliteit;

1.52 weg
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, met dien verstande dat zelfstandige fiets- en voetpaden, brandgangen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voor openbaar verkeer openstaande paden hier niet onder worden begrepen;

1.53 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.54 woonsituatie
de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, luchtbehandeling- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde van overige niet-ondergeschikte bouwonderdelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
c. dagrecreatief medegebruik;
d. het wonen in een woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’;
e. verkeer, uitsluitend voorzover het bestaande wegen betreft;
f. nutsvoorzieningen;
g. ecologische voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen, erven en terreinen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
i. verhardingen;
j. bouwwerken.

3.1.2 Nastreving doeleinden

De doeleinden ten aanzien van de in sublid 3.1 onder b genoemde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

a. Abiotische kenmerken:
    1. geomorfologisch van belang zijnde, bijzonder stuifzandgebied met veel microreliëf;
    2. lage grondwaterstand, daardoor weinig sloten;
    3. het plangebied ligt in zijn geheel in een inzijgingsgebied.
b. Biotische kenmerken:
    1. botanisch rijk bos;
    2. natuurlijke en landschappelijke waarde van houtopstanden;
    3. monumentale en/of waardevolle individuele bomen;
    4. soortenrijke beplanting, met name de Molenduinen;
    5. verspreide vennen en heide;
    6. gevarieerde broedvogelbevolking en roofvogels;
    7. rijke ondergroei van loofhoutsoorten;
    8. amfibieën , reptielen en insecten bij vennen en heide en in het bos.
c. Cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken:
    1. overgangen van hoog en droog bos naar lage en natte veentjes;
    2. overgangen van open stuifzanden naar dichte bossen;
    3. afwisseling van open cultuurgrond met besloten bosgebied.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. als gebouw mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woningen worden gebouwd;
b. per aanduidingsvlak 'wonen' mag ten hoogste één vrijstaand hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
c. het bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak 'wonen' zal ten hoogste 50% bedragen;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en daarbij behorende bouwwerken ten hoogste 200 m² bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,50 m, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 8,00 m, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
h. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m;
i. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,00 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. het bebouwings- en straatbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;
g. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

nadere eisen stellen aan de afmeting van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

a. Binnen drie jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan dient sprake te zijn van realisatie en instandhouding van natuurcompensatie als gevolg van de in gebruikname van de aanduidingsvlakken 'wonen', op de wijze zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van bijlage 3 van de toelichting;
b. Binnen een jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan dient sprake te zijn van realisatie en

instandhouding van natuurontwikkeling op de bij de woning behorende gronden die buiten het aanduidingsvlak 'wonen' liggen, zoals aangegeven in figuur 2.3 van de toelichting, almede omschreven in:

1. bijlage 2 van de toelichting onder de kopjes '**Gebruiksvlakken**' en '*Aanleg natuur*'; en
2. paragraaf 4.2. en 4.3 van bijlage 3 van de toelichting.

3.4.2 Toegestaan gebruik

a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is de uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
   2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
   3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m²;
   4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
   5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent;
   6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omringende woonomgeving, hetgeen inhoudt dat:
      - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
      - niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
      - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van bedrijven die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen;
      - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
      - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is het gebruik van de woning en de bijbehorende gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
   2. de vestiging van een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
   3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m^2;
   4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;
   5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent;
   6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
   7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken vertonen;

8. als een bed & breakfastvoorziening wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw op het bij de woning behorende erf staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

3.4.3 Strijdig gebruik

a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.
b. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
   1. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan huis verbonden werkactiviteiten;
   3. het aanleggen van oppervlakteverhardingen buiten de aanduidingsvlakken 'wonen', met uitzondering van (semi-)verharden van de toegang tot de bouwpercelen in welk geval semi-oppervlakteverharding is toegestaan;
   4. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zodanig dat de (semi-)verharde oppervlakte meer dan 75% bedraagt van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'wonen';
   5. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
   6. het storten van puin en afvalstoffen;
   7. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
   8. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
   9. het gebruik van de gronden als tuin, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een is omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarbij behorende voorzieningen en/of constructies;
d. ophogen en afgraven van gronden.

3.5.2 Uitzondering vergunningplicht

De in lid 3.5.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft:

a. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
b. die het normale onderhoud tot doel hebben;
c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

3.5.3 Voorwaarden

a. De in lid 3.5.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden 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 2 bij de regels is gevoegd.

4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

4.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 4.1 genoemde gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld en in de bijbehorende toelichting (bijlage 3).

4.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.2.1 genoegzaam blijkt dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zo veel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels;
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 4.2.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. bouwactiviteiten tot een oppervlakte van 200 m²;
c. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
d. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;
e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
f. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de in lid 4.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd.

4.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
Wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld en in de bijbehorende toelichting.

4.3.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.3.2 genoegzaam blijkt dat schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zo veel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels;
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 4.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3.5 Uitzondering omgevingsvergunningplicht/onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met lid 4.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. een bodemingreep over een oppervlakte van 200 m² of minder;
e. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
f. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor;
g. de aanleg van drainage, met dien verstande dat voor de aanleg van drainage op een es of op een bekend archeologisch terrein wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond;
h. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding ten hoogste 0,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

a. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het bepaalde in het bestemmingsplan, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat wordt afgeweken van de voorgeschreven maatvoering bij (gedeeltelijke) nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is;
d. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte van het gebouwtje ten hoogste 3 m bedraagt;
e. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
f. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die kunnen worden aangemerkt als tuin- en straatmeubilair, waaronder vlaggenmasten, reclame- en mededelingenborden, monumenten/gedenktekens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

8.2 Toetsingskader

De in lid 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. het bebouwings- en straatbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan de normen zoals die zijn opgenomen in het geldende Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Noordenveld.

b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b.:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%;

c. sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., 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;

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Norg - De Tip van de gemeente Noordenveld.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
	33		computerfabrieken incl. reparatie										
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			goederen										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 2 Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld

Kaartbijlage 3: Archeologische beleidsadvieskaart

Legenda

Verwachting / Eerste fase archeologisch onderzoek

Hoge of Middelhoge verwachting	Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
Hoge of middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord	Bij ingrepen > 1000 m² controlerend onderzoek (3 boringen per ha)
Hoge verwachting (beekdal)	Bij ingrepen >1000m² archeologische begeleiding (protocol opgraving) of bij concrete aanwijzingen voor structuren: proefsleuvenonderzoek
Hoge verwachting jagers/verzamelaars beekdal	Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
Hoge verwachting Essen	Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek, zo nodig karterend onderzoek
Hoge verwachting plaggendekken	Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek, zo nodig karterend onderzoek
Middelhoge verwachting (beekdal)	Veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
Middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord	Bij ingrepen > 1000 m² controlerend onderzoek (3 boringen per ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgraving) of veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
Middelhoge verwachting (marien veengebied)	Prehistorie: bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek Veenterpen: AHN 0,5 x 0,5 m, daarna kruisraai verkennende boringen
Onbekende verwachting (Bebouwing)	Bij ingrepen > 1000m² extrapoleren vanuit de omringende verwachtingwaarden en bij hoge/middelhoge verwachting zie hierboven, bij lage verwachting geen onderzoek vereist
Lage verwachting	Geen onderzoek vereist, wel meldingsplicht
Lage verwachting, vermoedelijk verstoord	Geen onderzoek vereist, wel meldingsplicht
Depressies/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal	Altijd (verkennend), karterend booronderzoek
Middelhoge verwachting (Leekstermeer)	Bij ingrepen contact opnemen met gemeente

Bijzondere terreinen en gebieden

Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	Behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met RCE
Terrein van zeer hoge archeologische waarde	Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven
Terrein van hoge archeologische waarde	Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven, vrijstelling bij ingrepen < 100 m² in de historische kernen
Terrein van archeologische waarde	Waarderend onderzoek, contact opnemen met gemeente
Buffer 50m AMK-terrein	Verkennend/karterend booronderzoek, vrijstelling bij ingrepen < 100m² in de historische kernen
Archeologisch onderzocht terrein	Vrijgeven op basis van eerder archeologisch booronderzoek, geen aanvullend onderzoek nodig
Provinciaal Archeologisch Belang	Bij ingrepen via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
Bijzondere terreinen met nummer	Behoud in situ, indien niet mogelijk contact opnemen met gemeente

Overig

- Gemeentegrens
- Stads- en dorpsgezichten (RCE)
- Celtic field
- 6963 Monumentnummer

Vindplaatsen Historische kaartmateriaal

- Bebouwing
- Poel
- Steenbakkerij
- Watermolen/polderbemaling
- Schans
- Brink
- Brug / mogelijke voorde
- Markegrens
- Wegen / paden
- Dijk

GEMEENTE NOORDENVELD

Hoogema · Waalborg · Peizermade · Mensinge · Woldrust · Peizerwold · Borg Thedema · Vredeveen · Steenbakkerij · Willingehuis · Huis te Peize · Kymmellhuis · Ter Hansouwe · Terheyl (De Helle) · De Scheperij · Roden · Spijker · Mensinge · Nieuw-Roden · Leutingewolde · Foxwolde · Langelo · Norg · Tonckensborg · Zuidwolde · Veenhuizen · Eext-West · Noordervaart

Archeologische beleidsadvieskaart - Gemeente Noordenveld

GEMEENTE NOORDENVELD

ARCADIS EARTH INTEGRATED ARCHAEOLOGY

N

1 : 25.000

0 500 1.000 2.000 Meter

versie 2.1 Januari 2014

Bijlage 3 Toelichting op de archeologische beleidsadvieskaart

HOOFDSTUK 7 Beleidsadvieskaart

7.1 INLEIDING

De beleidsadvieskaart is het instrument waarmee ruimtelijke ingrepen kunnen worden afgezet tegen het archeologisch belang van de te ontwikkelen locatie. Indien op een locatie archeologische waarden aanwezig zijn of worden verwacht, kan snel en eenvoudig worden bekeken of er dient te worden gestreefd naar planaanpassing of dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Anderzijds kan uit de beleidsadvieskaart blijken dat er op een bepaalde locatie geen archeologische waarden worden verwacht en dat de geplande ingreep zonder nader archeologisch onderzoek kan plaatsvinden.

7.2 TOTSTANDKOMING BELEIDSADVIESKAART

De beleidsadvieskaart is samengesteld op basis van:

- de bronnenkaart (hoofdstuk 3);
- de archeologische verwachtingskaart (hoofdstuk 4);
- bodemkundige eenheden (hoofdstuk 5);
- het Provinciaal belang archeologie (december 2009);
- de onderzoeksrichtlijnen provincie Drenthe (Beleidsbrief Provinciaal archeologiebeleid 2007);
- reeds archeologisch onderzochte terreinen.

Op de beleidskaart zijn de archeologische adviezen aangegeven door middel van gekleurde vlakken waarmee de archeologische verwachtingen, AMK-terreinen en terreinen van provinciaal belang zijn aangegeven. Voor de verschillende landschapstypen (glaciaal, dekzand, stuifzand, beekdalen, veen, marien en overige) wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachting. Voorts worden plaggendekken aangegeven alsmede locaties met een (vermoedelijk) verstoord bodemprofiel.
De reeds onderzochte terreinen zijn weergegeven op basis van het selectieadvies van het betreffende onderzoek (bron: Archis II, stand januari 2011). Onderzochte terreinen waarbij op basis van verkennend of karterend veldonderzoek geen vervolgonderzoek is geadviseerd, zijn aangegeven als omlijnde witte vlakken.

7.3 VOORRANGSREGEL TEN AANZIEN VAN MEERDERE BELEIDSADVIEZEN IN EEN GEBIED

De beleidsadvieskaart is een complex product: op één en dezelfde locatie kan sprake zijn van meerdere beleidsadviezen. In zoverre er sprake is van een conflict ten aanzien van de te hanteren onderzoeksmethoden geldt de volgende voorrangsregel, op volgorde van te volgen onderzoeksmethode:

1. AMK-terreinen;
2. Gebieden van Provinciaal Belang Archeologie;
3. Bijzondere terreinen;
4. Archeologische verwachting.

7.4 BESCHRIJVING ADVIEZEN BELEIDSADVIESKAART

Hieronder volgt een beschrijving van de adviezen ten aanzien van archeologisch onderzoek op de beleidsadvieskaart.

7.4.1 VRIJSTELLING

Vrijstelling van archeologisch onderzoek is mogelijk indien:

- het plangebied geheel in een zone ligt met een lage verwachting en/of (met zekerheid) verstoorde bodem;
- de nieuwe bodemingreep binnen de begrenzingen van een reeds verstoord gebied blijft. Te denken valt daarbij aan nieuwbouw op een locatie die voorheen ook bebouwd was, met dien verstande dat de nieuwe bebouwing en funderingen binnen de horizontale en verticale afmetingen blijven als de oude bebouwing;
- de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm –mv in terreinen waar een bouwvoor aanwezig is;
- de bodemingreep een gebied kleiner dan 1000 m^2 omvat. Deze vrijstelling geldt echter niet indien de ingrepen (deels) in een AMK-terrein of diens bufferzone van 50 m vallen, uitgezonderd de historische dorpskernen (zie volgende punt). Het oppervlaktecriterium geldt voor het totaal te verstoren oppervlak en is niet deelbaar in deelplangebieden;
- de bodemingreep een gebied kleiner dan 100 m^2 betreft in de historische kernen van Roderwolde (AMK-nr. 13977), Norg (AMK-nr. 14006), Westevelde (AMK-nr. 14009), Leutingewolde (AMK-nr. 14411), Sandebuur (AMK-nr. 14412), Peizerwold (AMK-nr. 14413), Roden (AMK-nr. 14414), Peize (AMK-nr. 14416), Steenbergen (AMK-nr. 14417), Een (AMK-nr. 14418), Lieveren (AMK-nr. 14419), Langelo (AMK-nr. 14420), Peest (AMK-nr. 14421).

7.4.2 VRIJSTELLING TEN AANZIEN VAN AGRARISCH GEBRUIK

Voor agrarische activiteiten geldt het volgende:

- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor ploegen tot 30 cm –mv: dit geldt zowel voor de bekende archeologische terreinen als de verwachtingsgebieden;
- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor niet-kerend woelen tot 10 cm onder de bouwvoor: dit geldt zowel voor de bekende archeologische terreinen als de verwachtingsgebieden;
- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor aanleg van drainage (ongeacht de hiervoor te hanteren techniek) in archeologische verwachtingsgebieden. Echter, voor het aanleggen van een drainage op een es of een bekend archeologisch terrein is archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist. Daarbij dient de waterhuishoudkundige noodzaak aangetoond te worden.

- archeologisch onderzoek en vergunningaanvraag is verplicht voor het diepploegen of mengwoelen dieper dan 30 cm, afgraven dieper dan 30 cm, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd. Hierbij gelden de horizontale onderzoeksvrijstellingen zoals op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is aangegeven. Met andere woorden: als de omvang van de ingreep de vrijstellingsgrens overschrijdt, is archeologisch onderzoek en vergunningaanvraag vereist.

7.4.3 CONTROLEREND BOORONDERZOEK

Controleboringen hebben tot doel vast te stellen of het bodemprofiel van een gebied conform de verwachting verstoord is. Controlerend booronderzoek heeft een dichtheid van minimaal 3 boringen per ha. De boringen dienen te worden gezet met een gutsboor (3 cm ø) of een Edelmanboor (6 of 7 cm ø) tot een diepte van minimaal 30 cm in de onverstoorde C-horizont. Als uit dit onderzoek blijkt dat de bodem niet (ernstig) verstoord is en dat mogelijk archeologiehoudende lagen nog redelijk intact zijn, dan dient het onderzoek te worden opgeschaald tot een verkennend booronderzoek.

7.4.4 VERKENNEND BOORONDERZOEK

Een verkennend booronderzoek heeft tot doel de mate waarin het bodemprofiel intact is te toetsen. Tevens kan een verkennend booronderzoek vaststellen hoe dik het (resterende) plaggendek nog is en of er dekzandruggen of (grotere) dekzandkoppen onder het maaiveld aanwezig zijn. In stuifzandgebieden dient het verkennend booronderzoek zich te richten op de aanwezigheid van een fossiele bodem.
Voor het opsporen van archeologische vindplaatsen is een verkennend booronderzoek niet geschikt, tenzij het om een grotere archeologische nederzettingslocatie met een dichte vondstspreiding gaat. Bij een verkennend booronderzoek worden minimaal 6 boringen per ha gezet tot een diepte van minimaal 30 cm in de onverstoorde C-horizont. De boringen dienen te worden uitgevoerd met een gutsboor van 3 cm ø of met een Edelmanboor van 6 of 7 cm ø. Bij gebruik van een Edelmanboor dienen archeologisch relevante lagen op archeologische indicatoren te worden gezeefd op een zeef met een maaswijdte van maximaal 4 mm. Op locaties waar het bodemprofiel intact is (zie par. 5.2), dient een karterend booronderzoek te volgen op het verkennend booronderzoek.

7.4.5 KARTEREND BOORONDERZOEK

Karterend booronderzoek heeft tot doel vindplaatsen op te sporen. Bij dit type onderzoek wordt gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een boordiameter van 15 cm (bij boringen in het mariene kleigebied kan om praktische redenen een Edelmanboor van 10 of 12 cm ø gebruikt worden). De boordichtheid bedraagt minimaal 20 boringen/ha. Relevante archeologische lagen dienen op archeologische indicatoren te worden gezeefd op een zeef met een maaswijdte van maximaal 4 mm.

7.4.6 KARTEREND PROEFSLEUVENONDERZOEK

Karterend proefsleuvenonderzoek heeft primair tot doel vindplaatsen op te sporen. Karterend proefsleuvenonderzoek vervangt meestal karterend booronderzoek indien het plangebied is gelegen op een historische es en/of plaggendek en/of een AMK-terrein. Bij dit type onderzoek worden, meestal op basis van de resultaten van voorgaand verkennend booronderzoek, op één of meer locaties machinaal sleuven gegraven.
Voorafgaand aan een karterend proefsleuvenonderzoek dient altijd een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Vaak benoemt het PvE secundaire doelen. Het PvE beschrijft onder andere de eisen ten aanzien van omvang van het te onderzoeken gebied, de te hanteren onderzoeksmethoden en de uitwerking van het onderzoek.

7.4.7 WAARDEREND ONDERZOEK

Een waarderend onderzoek heeft tot doel de aard, omvang, ouderdom, diepteligging en kwaliteit van een archeologische vindplaats vast te stellen. Waarderend onderzoek volgt vrijwel altijd uit eerder veldonderzoek. De vorm en omvang van het waarderend onderzoek is afhankelijk van het (verwachte) type vindplaats en dient in overleg met de gemeente en, indien het om een gebied van Provinciaal belang archeologie gaat, met de provincie te worden bepaald.
Voorafgaand aan een waarderend onderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE beschrijft onder andere de eisen ten aanzien van omvang van het te onderzoeken gebied, de te hanteren onderzoeksmethoden en de uitwerking van het onderzoek.

7.4.8 ARCHEOLOGISCHE BEGELEIDING

De archeologische begeleiding heeft tot doel tijdens civiele graafwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Indien tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vindplaats wordt aangetroffen, wijzigt de archeologische begeleiding in een opgraving. Voor een begeleiding dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. De archeologische uitvoerder dient er zorg voor te dragen dat de civiele uitvoerder bekend is met het PvE.

7.4.9 VELDINSPECTIE

De archeologische begeleiding heeft tot doel tijdens civiele graafwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Indien tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vindplaats wordt aangetroffen, wijzigt de archeologische begeleiding in een opgraving. Voor een begeleiding dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. De archeologische uitvoerder dient er zorg voor te dragen dat de civiele uitvoerder bekend is met het PvE.

7.4.10 MELDINGSPLICHT

Voor gebieden waarvan op grond van archeologische verwachting en/of geringe omvang van de geplande ingreep geen archeologisch onderzoek vereist is, geldt een meldingsplicht conform de (herziene) Monumentenwet 1988. Deze meldingsplicht geldt eveneens voor terreinen die reeds zijn onderzocht door middel van voorgaand archeologisch onderzoek, maar waarvan de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot vervolgonderzoek gaven. Melding dient gedaan te worden bij de provinciaal archeoloog.

7.4.11 ROL VAN PROVINCIE TEN AANZIEN VAN PVE'S

Bij ingrepen in gebieden van Provinciaal Belang Archeologie wenst de provincie in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming door de gemeente betrokken te worden. De provincie ontvangt vanuit haar depothoudende rol en eigenaar van de vondsten, een exemplaar van het PvE ter kennisgeving. De provincie heeft goedkeuringsbevoegdheid ten aanzien van de wijze waarop vondsten worden gedeponeerd en geconserveerd. In die capaciteit dient de provincie in voorkomende gevallen een vondstevaluatierapport en een selectierapport voor deponering en conservering overhandigd te worden. De tabellen voor selectie in het veld dienen in het PvE verwerkt te worden.

7.5 BELEIDSADVIEZEN VERWACHTINGSZONES EN BIJZONDERE TERREINEN/LANDSCHAPSELEMENTEN

7.5.1 LAGE VERWACHTING EN LAGE VERWACHTING, WAARSCHIJNLIJK VERSTOORD

In delen met een lage verwachting, al dan niet verstoord, hoeft in principe geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt een meldingsplicht.

7.5.2 MIDDELHOGE EN HOGE VERWACHTING

Uitgezonderd plaggendekken, veentjes en beekdalen dient, voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 30 cm –mv, verkennend booronderzoek plaats te vinden. De vrijstellingsgrens van 30 cm –mv geldt alleen indien een bouwvoor aanwezig is en niet, zoals bij heidevelden, wanneer deze ontbreekt. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Indien er tijdens het verkennend booronderzoek een intact bodemprofiel is aangetroffen met potentieel archeologiehoudende lagen, dan dient er een karterend booronderzoek plaats te vinden. Indien tijdens het verkennend booronderzoek naast een intact bodemprofiel een archeologische vindplaats is aangetroffen, dient een waarderend onderzoek plaats te vinden.
Indien tijdens het verkennend booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel overal ernstig verstoord is, dan hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Wel geldt er een meldingsplicht.

7.5.3 MIDDELHOGE VERWACHTING LAAGVEENGEBIED – MARIEN

In dit gebied dient een AHN-analyse plaats te vinden, met als doel veenterpen op te sporen. Bij voorkeur dient hiertoe een AHN met een resolutie van 0,5 x 0,5m gebruikt te worden; een resolutie van 5x5 m is in de praktijk te grof gebleken. Eventuele potentiële veenterplocaties dienen vervolgens door middel van verkennende boringen (kruisraai) te worden onderzocht.

7.5.4 MIDDELHOGE EN HOGE VERWACHTING, WAARSCHIJNLIJK VERSTOORD

In deze delen dient een controlerend booronderzoek te worden uitgevoerd indien de ingrepen groter zijn dan 1000 m² en dieper gaan dan 30 cm –mv. De vrijstellingsgrens van 30 cm –mv geldt alleen indien een bouwvoor aanwezig is en niet, zoals bij heidevelden, wanneer deze ontbreekt. Mocht blijken dat het bodemprofiel inderdaad ernstig verstoord is, dan behoeft geen verder veldonderzoek plaats te vinden. Wel geldt er een meldingsplicht. Indien blijkt dat het bodemprofiel (deels) nog redelijk intact is, dan dient op die locaties te worden opgeschaald naar een verkennend booronderzoek.

7.5.5 DELEN MET EEN ONBEKENDE VERWACHTING (ANTROPOGEEN/BEBOUWING)

Bij ingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm in onbebouwde gebieden zoals parken, sportvelden en dergelijke, dient de verwachtingswaarde voor het plangebied geëxtrapoleerd te worden vanuit de omliggende verwachtingswaarden. De daarbij behorende onderzoeksadviezen dienen gevolgd te worden.

7.5.6 VEENTJES

Geadviseerd wordt gutsboringen in een kruisraai over de centrale depressie te zetten. Deze boringen in beide kruisraaien hebben een onderlinge afstand van maximaal 20 m. Als sprake is van een pingo-ruïne of een minimaal 1,5 m diepe, met organisch materiaal gevulde depressie, dient het onderzoek te worden opgeschaald tot karterend booronderzoek op en in de randzone van de depressie. Het karterend booronderzoek heeft hier tot doel kleine paleolithische en mesolithische nederzettingen op te sporen.
Daarnaast dienen bodemverstorende ingrepen in de organische opvulling/waterbodem van watervoerende veentjes te worden vermeden omdat deze leiden tot vernietiging van paleo-ecologische gegevens die in de organische laag besloten liggen.

7.5.7 RIJKSMONUMENTEN

Rijksmonumenten zijn wettelijk beschermd op grond van de (herziene) Monumentenwet 1988. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd monument te verstoren of in ander opzicht te wijzigen (art. 11-12 Monumentenwet 1988). Voor bodemingrepen in Rijksmonumenten is een vergunning van de Minister van OC & W vereist. Deze vergunning dient via de gemeente bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te worden aangevraagd.
Voor bodemingrepen binnen een zone van 50 m rondom het rijksmonument is geen vergunning van de Minister van OC & W vereist. Wel dient vooraf contact te worden

opgenomen met de gemeente en, indien het gaat om een terrein van Provinciaal belang archeologie, met de provinciaal archeoloog.

7.5.8 AMK-TERREINEN

Bij deze terreinen dient gestreefd te worden naar behoud in situ. Feitelijk betekent dit dat bodemverstorende ingrepen hier voorkomen dienen te worden. Indien in AMK-terreinen en de bufferzones van 50 m rondom AMK-terreinen bodemverstorende ingrepen noodzakelijk worden geacht en planaanpassing geen optie is, dient contact te worden opgenomen met de gemeente. Indien het AMK-terreinen betreft die tevens van Provinciaal belang archeologie zijn, dient via de gemeente contact te worden opgenomen met de provinciaal archeoloog. Het verdient aanbeveling in een vroeg stadium van planvorming in deze gebieden contact op te nemen met de gemeente/provincie.

7.5.9 TERREINEN VAN PROVINCIAAL BELANG ARCHEOLOGIE (PBA)

Het PBA geeft in een GIS-bestand een aantal terreinen aan van bijzonder archeologisch belang. Het gaat daarbij om de volgende fenomenen:

- hunebedden van Steenbergen en Westervelde;
- schans Portugal;
- Spaans kerkhof;
- grafheuvelgroep bij Zuidvelde;
- veenterpengebieden;
- celtic fields;
- essen;
- beekdalen.

De provincie hecht een bijzonder belang aan deze fenomenen en wenst expliciet betrokken te zijn bij de omgang hiermee.
Voor zones van Provinciaal belang archeologie met bekende archeologische waarden (hunebedden, schans, Spaans kerkhof, grafheuvelgroep en het veenterpengebied) geldt een streven–naar–behoud en provinciale betrokkenheid via de gemeente in het geval van dreigende bodemingrepen. Het verdient aanbeveling in een vroeg stadium van planvorming in deze gebieden contact op te nemen met de gemeente/provincie.

Voor zones waarin archeologische waarden vermoedt worden (celtic fields, essen en beekdalen) geldt een andere insteek:
Voor essen zal gewoonlijk een karterend proefsleuvenonderzoek nodig zijn. Omdat de plaggendekken op de Noordenveldse essen meestal dunner zijn dan 50 cm, blijft de onderzoekseis van archeologisch veldonderzoek bij een bodemverstoring dieper dan 30 cm –mv gehandhaafd.

Voor wat betreft beekdalen geldt dat eventueel aanwezige structuren (fuiken, depots, voorden en dergelijke) niet met booronderzoek opgespoord kunnen worden. Dit betekent dat alle ingrepen in het beekdal in principe onder archeologische begeleiding – conform KNA-protocol ‘opgraven’ dienen plaats te vinden. Hiertoe dient in een vroeg stadium van de planvorming via de gemeente contact met de provincie/ provinciaal archeoloog worden

gelegd omtrent de wijze waarop de archeologische begeleiding dient plaats te vinden. Onderstaande geldt daarbij als richtlijn:

- beekdalen met een hoge verwachting: bodemingrepen dienen onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol 'opgraven') plaats te vinden;
- beekdalen met een hoge verwachting, waarschijnlijk verstoord: door middel van controlerend booronderzoek (3 boringen/ha) wordt onderzocht of en zo ja tot hoe diep de beekafzettingen verstoord zijn. Indien sprake is van ernstige bodemverstoring kan volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Indien het bodemprofiel nog redelijk intact is, dienen de bodemingrepen onder archeologische begeleiding (KNA-protocol 'opgraven' plaats te vinden;
- beekdalen met een middelhoge verwachting: doordat hier de beschermende veenlaag ontbreekt, is de kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden zijn aangetast groter. Daarom kan hier volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn.
- beekdalen met een middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord: door middel van controlerend booronderzoek (3 boringen/ha) wordt onderzocht of en zo ja tot hoe diep de beekafzettingen verstoord zijn. Indien sprake is van ernstige bodemverstoring kan het gebied worden vrijgegeven. Indien het bodemprofiel redelijk intact blijkt kan volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn.
- hoge verwachting beekdalen jagers/verzamelaars. Dit betreft enerzijds zandkopjes in het beekdal: indien zandkopjes in het beekdal door bodemingrepen bedreigd worden dient in eerste instantie verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Omdat het altijd om kleine gebieden gaat, wordt geadviseerd bij een intact bodemprofiel direct karterende boringen te plaatsen. Anderzijds betreft het ook locaties waar zandgronden grenzen aan veengronden. Deze locaties dienen door middel van verkennende boringen onderzocht te worden. Geadviseerd wordt altijd een AHN (5x5) of gedetailleerder en een gedetailleerde bodemkaart (schaal 1:10.000) in het vooronderzoek te betrekken.

Verbeelding



Plangebied

Norg - De Tip

Enkelbestemmingen

BO Bos

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

(rw) recreatiewoning

(w) wonen

Gemeente Noordenveld

Norg - De Tip

Bestemmingsplan

PROJECT	2021		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:2000	Vastgesteld	---
KAART	1/1	Ontwerp	04-11-2021
GETEKEND	RV	Voorontwerp	17-06-2021
IDN	NL.IMRO.1699.2016BP089-vg01	Concept	15-04-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N