Bestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.353
Datum vrijgave:	Maart 2025
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Aanleiding 4
1.3 Planologisch kader 4
1.4 Doel 5
1.5 Verantwoording 5
1.6 Leeswijzer 6

2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Ligging plangebied en omgeving 7
2.2 Planbeschrijving 9

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 14
3.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018 15
3.2.2 Omgevingsverordening 18
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Vigerend bestemmingsplan 18
3.3.2 Omgevingsvisie Noordenveld 2030 18
3.3.3 De Noordenveldse Kwaliteitsgids 19
3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2015 – 2025 19
3.3.5 Gids Omgevingskwaliteit – Eigentijdse Noordenveldse Welstandsnota 20
3.3.6 Landschapsbeleidsplan 20
3.3.7 Ruimtelijk Kader Terheijl 21

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 27
4.1 Archeologie 27
4.2 Bodem 28
4.3 Cultuurhistorie 29
4.4 Ecologie 31
4.4.1 Gebiedsbescherming 31
4.4.2 Soortbescherming 31
4.4.3 Stikstofdepositie 33
4.5 Fysieke veiligheid 34
4.5.2 Conclusie 35
4.5.3 Kabels, leidingen en straalpaden 35
4.6 Geluid (Wet geluidhinder) 35
4.7 Luchtkwaliteit 36
4.8 M.E.R.-beoordeling 36
4.9 Milieuzonering 38
4.10 Verkeer en Vervoer 39
4.11 Watertoets 39

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 40

6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 41

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 42
7.1 Algemeen 42
7.2 Toelichting op de verbeelding 42
7.3 Toelichting op de planregels 43
HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BESTEMMINGSPLAN 46

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het een herontwikkeling van het perceel Baggelveld 6 te Nietap ten behoeve van het toevoegen van een bouwkavel naast de bestaande bebouwing in het kader van een Ruimte-voor-ruimteregeling en het Ruimtelijk Kader Terheijl.

1.2 Aanleiding

Er is een verzoek bij het gemeentebestuur ingediend dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Baggelveld 6 te Nietap. De gemeente Noordenveld heeft het verzoek getoetst aan het Ruimtelijk Kader Terheijl. Aangezien op het perceel circa 1050 m^2 aan opstallen gesloopt zal worden, is het verzoek tevens getoetst aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, aanvullend op het Ruimtelijk Kader Terheijl. Vanuit beleidsmatig oogpunt heeft het gemeentebestuur geconcludeerd dat op basis hiervan maximaal twee extra woonkavels kunnen worden toegevoegd naast de bestaande woonboerderij op het perceel Baggelveld 6 te Nietap. Uiteindelijk is ervoor gekozen om één extra woonkavel toe te staan. Hieronder een weergave van het betreffende gebied met in het geel de contour van het plangebied.



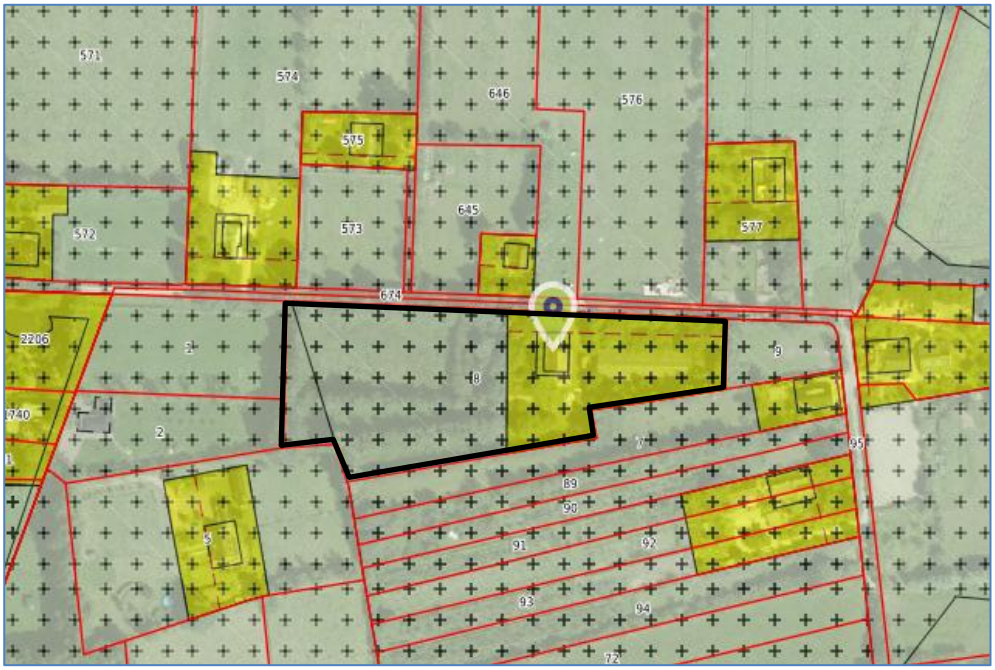
Figuur 1.1. Weergave van het plangebied

Bij brief d.d. 7 juni 2017 heeft het college van B&W van de gemeente Noordenveld aangegeven medewerking te willen geven aan voorgenoemde ontwikkeling.

1.3 Planologisch kader

Het bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld” is in 2013 vastgesteld. Daarin heeft het plangebied meerdere bestemmingen (zie figuur 1.2). Ter plaatse van de bestaande woonboerderij (Baggelveld 6) heeft het perceel de bestemming “Wonen – Boerderij” (geel) met een bouwvlak en aanduiding ‘karakteristiek’. Het naastgelegen onbebouwd gebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch” (groen). Voor het gehele plangebied zijn

de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Landschap” van toepassing (de plusjes).



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met in het zwarte kader het betreffende plangebied

Zoals aangegeven heeft het college van B&W de voorkeur voor een ontwikkeling van het gebied dat voorziet in het toevoegen van een extra woonkavel naast de bestaande woonboerderij (Baggelveld 6) te Nietap. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom is daarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Wat betreft de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” betekent het dat de gronden tevens medebestemd zijn ter bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De voorgenomen ontwikkeling die voorziet in het toevoegen van een extra woonkavel naast de bestaande woonboerderij op het perceel Baggelveld 6 past binnen deze gemeentelijke visie vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl en de Ruimte-voor-ruimteregeling.

1.5 Verantwoording

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

Overgangsrecht in verband met de Omgevingswet
Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 oktober tot en met 29 november 2023. Op dat moment was de Wet ruimtelijke ordening nog van kracht. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden en heeft de Wet ruimtelijke ordening vervangen. Het daarbij behorende overgangsrecht (Invoeringswet Omgevingswet) bepaalt dat in zo'n geval het oude recht van toepassing blijft totdat het bestemmingsplan van kracht wordt. Na die datum wordt het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Noordenveld.
In de teksten in deze toelichting wordt soms verwezen naar wetgeving die inmiddels ook niet meer van kracht is. Deze moeten dan ook gelezen worden met inachtneming van deze overgangssituatie.

Gewijzigde vaststelling
De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid voor twee nieuwe woningen is bij de vaststellingsversie van dit plan gewijzigd in één nieuwe woning. De toelichting, de regels en de verbeelding van het plan zijn hierop aangepast. De onderzoeken die zijn gedaan voor de onderbouwing van het plan zijn meestal gericht geweest op de bouw van twee woningen. De onderzoeken zijn voor de vaststelling niet herzien. In het algemeen kan namelijk gesteld worden dat de uitkomsten van de onderzoeken ook geldig zijn voor de bouw van één woning.

1.6 Leeswijzer

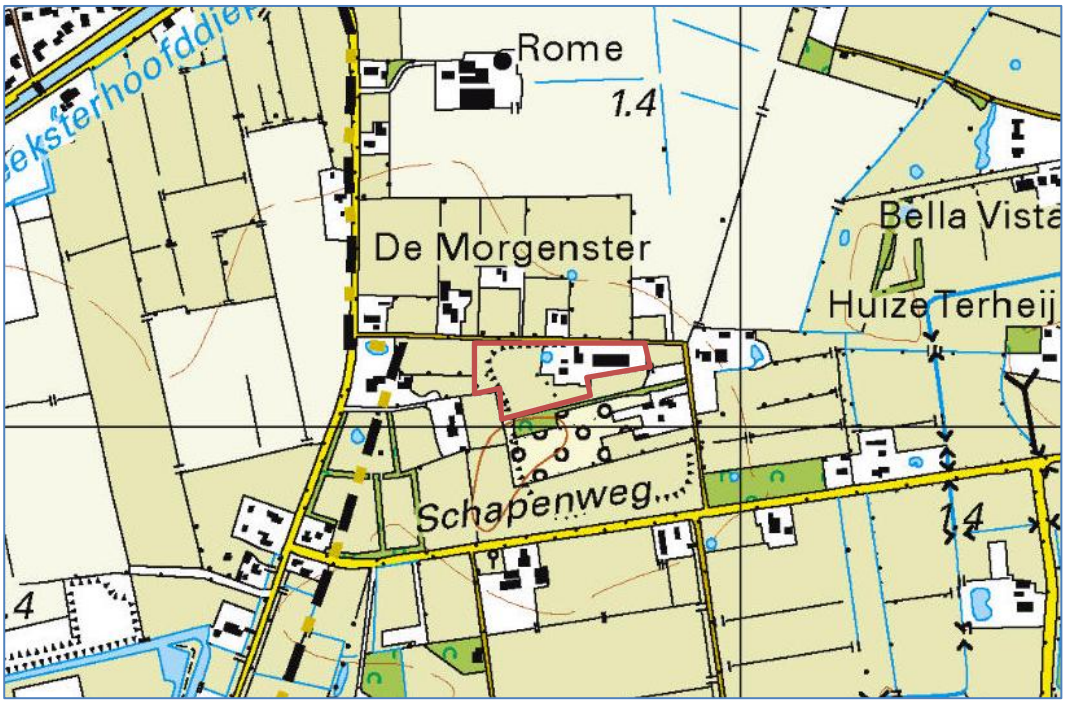
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal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

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,1 kilometer ten zuidwesten van Nietap, aan het Baggelveld. Het plangebied is gelegen aan het Baggelveld, waaraan nog een aantal woonkavels zijn gelegen. Het plangebied is vanaf Oostindië en Schapenweg in te rijden. De provinciegrens Groningen-Drenthe ligt op zeer korte afstand van het plangebied. Het plangebied ligt op Drents grondgebied.

Aan de westkant van het plangebied van het perceel (provincie Groningen) bevinden zich woningen. Aan de (noord)oostkant en zuidkant bevinden zich landerijen (agrarische grondgebied).



Figuur 2.1: Het plangebied (rode kader) in relatie tot de omgeving in 2023 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 2.2: Baggelveld te zien vanaf de straat Oostindië



Figuur 2.3: De woonboerderij op het perceel Baggelveld 6 met links op de achtergrond de inmiddels gesloopte opstallen



Figuur 2.4: Het plangebied naast Baggelveld 6 waar de woonkavel is gepland.



Figuur 2.5: Baggelveld met houtsingel (geen laanstructuur)

2.2 Planbeschrijving

Met de ontwikkeling van de locatie Baggelveld 6 wordt de laanstructuur versterkt. Ook kan het zicht op het open landschap worden versterkt door gericht onderhoud te plegen aan de houtsingels. Ook wordt met de keuze van beplanting de ecologische en groenstructuur rond de es versterkt. Op onderstaande kaart vanuit de provinciale omgevingsverordening is te zien dat er ter plaatse sprake is van een essenlandschap (de gele gebieden).



De houtsingel langs de slootwal op het terrein wordt uitgedund zodat de structuur van ca. 1900 weer zichtbaar wordt met het zicht op de es.



Figuur 2.6 : Kaart topotijdreis 1903 – open structuur langs Baggelveld



Figuur 2.7 : Weergave landschapsstructuur rondom plangebied

De waterstructuur rond dit gebied vormt de perceelsgrenzen welke plaatselijk worden versterkt door boomrijen. Op dit moment komt er veel water vanaf de es wat een drassig achtergebied oplevert. Door de waterhuishouding te verbeteren ontstaat er een beter bewoonbaar gebied. De sloot achter de kavel wordt verbeterd zodat het hemelwater beter wordt afgevoerd. De watergangen worden zoveel mogelijk gebruikt bij de nieuwe indeling. Ook wordt het hemelwater afgevoerd naar de sloten en niet op het riool geloosd. De bestaande dobbe blijft behouden in het nieuwe plan.

Binnen landgoed Terheijl is er 1 hoofgebouw. Dat is huize Terheijl. Alle overige bebouwing is hieraan ondergeschikt. Het ontwerp van nieuwe gebouwen zoekt naar typisch herkenbare bebouwing en wordt in samenhang met het landschap ontworpen.

De analyse met gebiedsbeschrijving zoals omschreven zijn de ingrediënten voor de ontwikkeling in het betreffende plangebied. Voor het Baggelveld betekent dit dat de nieuw te bouwen woning zich voegt in de verspreide bebouwing van voormalige keuterijen. Op de kaart met de historische bewoningsplaatsen is te zien dat er op verschillende plekken aan het Baggelveld woonlocaties zijn of zijn geweest. De afstand tot erfgrenzen en perceelsgrenzen varieert. De architectuur spreekt de taal van het

landgoed en maakt gebruik van gebiedseigen detaillering en gebiedseigen natuurlijke materialen.

Volgens de Noordenveldse kwaliteitsgids moet er met (vervangende) nieuwbouw worden ingespeeld op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. De plaatsing van de woning klopt stedenbouwkundig met het huidig bebouwingsbeeld rondom de es.

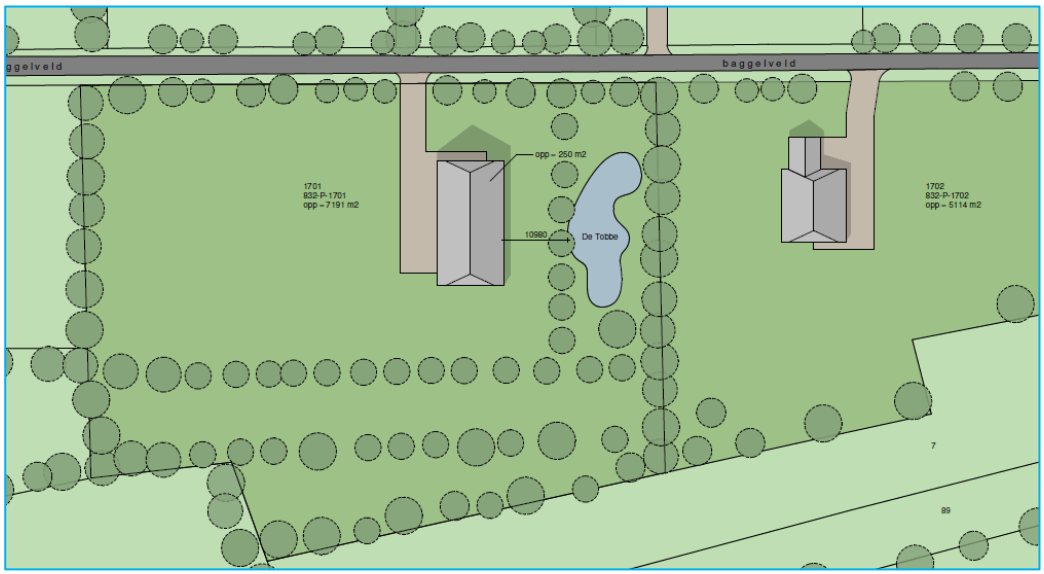
Er is onderzocht op welke wijze de huidige locatie kan worden opgedeeld in een aantal individuele kavels waarmee enerzijds een haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd en anderzijds optimaal wordt aangesloten bij de kenmerken van de context.

Het plangebied wordt opgedeeld in 2 delen. Op de oostelijke kavel zou ruimtelijk gezien het woonhuis van de bestaande boerderij gehandhaafd kunnen worden. Daarnaast kan één extra woonkavel worden gerealiseerd. De maat van de kavel omvat ca. 2x de schaal van de woonlocaties van het landschap. Het oogt dus wat grootschaliger.

De woning zal overeenkomstig het huidige Bouwbesluit zo energieneutraal mogelijk worden gebouwd. De woning wordt gasloos gebouwd. Verder zal er gezien de oppervlakte van de kavel voldoende parkeergelegenheid zijn voor tenminste 2 tot 3 auto's. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk onverhard of slechts halfverhard aangelegd.

De bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd mogen gaan worden kennen een maatvoering van 15 x 20 m, waarbij de korte zijde (de maat van 15 meter) gericht is naar de weg. Daarbinnen mag de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw (de oude agrarische bedrijfswoning) maximaal 200 m^2 zijn, en die van de nieuwe woning 250 m^2.

Op onderstaande figuur 2.8 is de nieuwe invulling van het plangebied en de wijze waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt weergegeven.



Figuur 2.8 Invulling plangebied en landschappelijke inpassing.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie
Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning. Ook in deze regio is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied. Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één extra woning aan de bestaande woningvoorraad.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Jurisprudentie heeft inmiddels uitgesproken dat de bouw van 11 woningen nog niet is aan te merken als een ladderplichtige activiteit. Derhalve kan een verdere motivatie aan de hand van de ladder achterwege blijven aangezien het hier om twee extra woningen gaat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

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

Missie
De missie van de omgevingsvisie is de volgende:
"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

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

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

Wonen
Omgevingsbeeld
De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.
Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt

gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte'
In de provinciale omgevingsvisie is de 'Ruimte voor ruimte' regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder door vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de 'Ruimte voor ruimte' regeling door vertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 'Ruimte voor ruimte' regeling
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een 'Ruimte voor ruimte' regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De 'Ruimte voor ruimte' regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
   a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was.
   b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt.
   c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag.
   d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;
   e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
   f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

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

Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 3.25 Woningbouw van de Provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan geen nieuwe woningbouw toelaat die buiten de afspraken vallen, die de woonregio en de provincie Drenthe hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. De ontwikkelingen in het plangebied zijn opgenomen in het regionaal instemmingsmodel.

Voor ruimtelijke plannen heeft Noordenveld een planningslijst die 75 woningen omvat, waarmee de bouwmogelijkheden in het Ruimtelijk Kader Terheijl ruimschoots zijn afgedekt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning als compensatiewoning ingevolge de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Het toevoegen van netto één woning aan de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Verder geldt dat er gebruik gemaakt kan worden van de regeling Ruimte voor Ruimte.

3.2.2 Omgevingsverordening

In artikel 2.17 onder lid 3 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied

In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
a. deze kleinschalig zijn;
b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

De wijziging naar wonen is reeds opgenomen in de gemeente planningslijst, zodat er vanuit woningbouwafspraken nog ruimte is voor voorliggend bouwproject. Tevens wordt als gevolg van het plan de algehele ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied versterkt. Het verzoek is in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

In de inleiding van het bestemmingsplan is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan voor het plangebied "Buitengebied Noordenveld" uit 2013 is, dit is inmiddels opgevolgd door het Veegplan Buitengebied. De werking van dat bestemmingsplan vervalt voor onderhavig plangebied bij het in werking treden van dit bestemmingsplan "Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap".

3.3.2 Omgevingsvisie Noordenveld 2030

Op 8 februari 2017 heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of

omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Wat Noordenveld uniek maakt in 2030 is weergegeven op de strategische visiekaart, bij de ambities voor de deelgebieden en beschreven bij de kernwaarden.

Zo staat er over de landgoederenzone Terheijl het volgende genoemd in de omgevingsvisie.

Ambities per gebied
Landgoederen
De drie landgoederen Mensinge – Terheijl – Nienoord versterken elkaar ecologisch en economisch. De visie voor het landgoed Terheijl is verwoord in het Ruimtelijk Kader Terheijl. Er is ruimte voor nieuwe landgoederen in de gemengde gebieden, waardoor omringende gebieden recreatief en/of ecologisch worden verbonden.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan kan gesteld worden dat in paragraaf 3.3.4 reeds is beschreven in welke mate het bestemmingsplan een positieve bijdrage levert binnen de Ruimtelijke Kaders Terheijl en daarmee past dit bestemmingsplan ook binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.3.3 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

In 2020 heeft de gemeente Noordenveld de Noordenveldse Kwaliteitsgids vastgesteld. Dit is een structuurvisie voor het 'gebiedseigen doorontwikkelen op basis van ruimtelijke karakteristieken'. In de Kwaliteitsgids zijn het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen beschreven. Overeenkomstig met de bedoelingen van de Omgevingswet zijn de karakteristieken op hoofdlijnen voor de gemeente als geheel uitgewerkt. De focus ligt hierbij op de structuurbepalende karakteristieken van de gemeente. Deze informatie op structuurniveau is aangevuld met objectgerichte informatie die bij de totstandkoming van de gids beschikbaar was. De karakteristieken in de kwaliteitsgids zijn niet ten opzichte van elkaar gewaardeerd. Ze zijn allemaal even waardevol en dienen in samenhang te worden bezien.

De Kwaliteitsgids is een aanvulling op de omgevingsvisie Noordenveld 2030. Daarnaast is de Kwaliteitsgids ook van betekenis voor andere planologische instrumenten zoals beleid, bestemmingsplannen, omgevingsplannen of concrete initiatieven.
Er kan niet één gemeenschappelijk landschap voor de gemeente Noordenveld benoemd worden. Er zijn meerdere landschappen die elk hun eigen karakteristieken kennen. Deze landschappen vinden hun oorsprong in het ontstaan van dit gebied.

Voor het plangebied betekent dit dat de regelmatige opbouw en ontginningsrichting- de sterke wijkenstructuur haaks op Oostindië – en maatvoering herkenbaar gehouden dient te worden. De ruimtelijke maatregelen die voor Oostindië benoemd worden zijn:
- handhaven en versterken kleinschaligheid en richting van de verkaveling door aanplant van elzensingels;
- behouden van de hoofdrichting van deze ontginning (west-oost).

3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2015 – 2025

Op 12 mei 2015 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025 vastgesteld. In het plan wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit er in de periode 2015-2025 uitziet. Daarbij wordt ingespeeld op

nieuwe ontwikkelingen en ambities van de gemeente. Er wordt geaccepteerd dat de auto een hoofdrol heeft maar de fiets wordt op één gezet en het openbaar vervoer op twee. De fiets en het openbaar vervoer krijgen daarmee prioriteit in het denken, het beleid en de uitvoering. Er zijn een aantal algemene beleidsregels opgesteld die betrekking hebben op de verkeersstructuur, verkeersveiligheid en mobiliteit.

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning. Gezien het bepaalde in het GVVP moet er voor de berekening uitgegaan worden van de gemiddelde bandbreedte. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is de parkeernorm het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW, oftewel (2,0 + 2,8) / 2 = 2,4 parkeerplaats per woning.

Het plangebied is voldoende groot om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte, zodat parkeren geen probleem vormt. Op elk perceel heeft elke woning ruimte voor het aanleggen van minimaal 3 parkeerplaatsen.

3.3.5 Gids Omgevingskwaliteit – Eigentijdse Noordenveldse Welstandsnota

De Gids Omgevingskwaliteit van de gemeente Noordenveld is op 1 juni 2021 vastgesteld en vervangt de Welstandsnota uit 2008. In de Gids Omgevingskwaliteit staat wat de basisprincipes van de gemeente Noordenveld zijn:

1. Het gebouw heeft een helder ontwerpidee
2. Het gebouw past op de plek
3. Het gebouw is zorgvuldig vormgegeven

De basisprincipes worden aangevuld met gebiedsprincipes, op maat gemaakte principes voor de verschillende gebieden in Noordenveld. Daarnaast zijn er soms gebieden in ontwikkeling, bijvoorbeeld een nieuwbouwwijk. Voor deze ontwikkelingsgebieden is of wordt een apart kwaliteitsplan opgesteld. Als een ontwikkelingsgebied klaar is, vervalt het kwaliteitsplan en wordt het gebied onderdeel van een van de elf gebieden van de Gids Omgevingskwaliteit.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van één woning in het kader van een Ruimte-voor-ruimteregeling en het Ruimtelijk Kader Terheijl. In het voorgenomen plan wordt zo veel mogelijk aangesloten op de relevante welstandscriteria. De nieuwe gebouwen worden afgestemd op de omgeving en er wordt zorggedragen voor en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zo wordt het gehele gebied een nieuw samenhangend geheel.

3.3.6 Landschapsbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is in augustus 2003 vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld betreft een visie waarin ruimte geboden wordt voor nieuwe processen, waarbij de bestaande waarden versterkt en behouden dienen te blijven. Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is het behouden en herstellen van landschappelijke kwaliteiten en het versterken van identiteit en eigenheid van het buitengebied van de gemeente Noordenveld. Het landschap van Noordenveld is ontstaan door een eeuwenlang agrarisch gebruik. Dit is in het buitengebied op veel plekken nog goed terug te zien in de verschillende ontginningstypen. Daarnaast zijn er

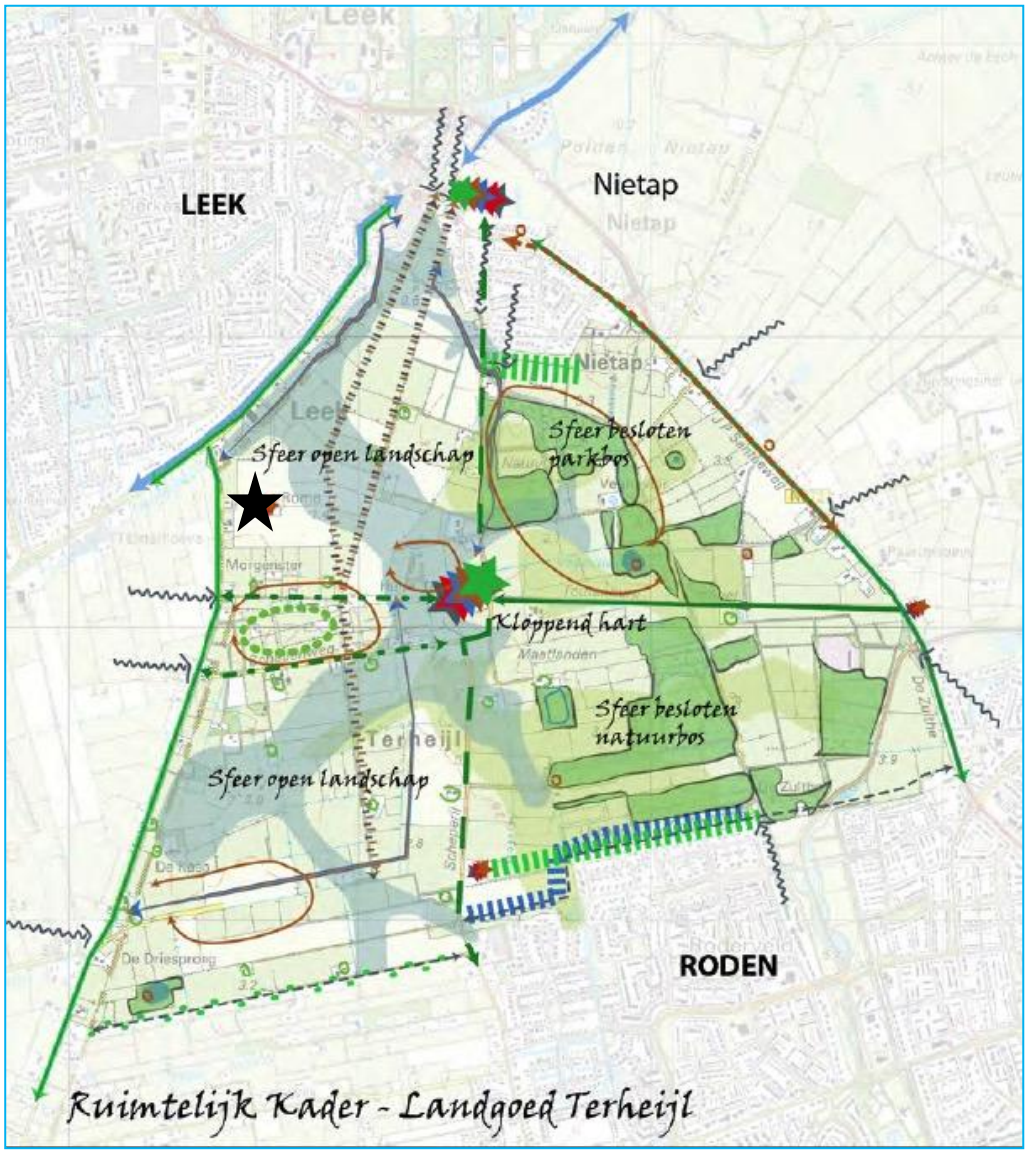
in de gemeente veel cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waardevolle plekken en elementen te vinden, die zorgen voor de ‘leesbaarheid’ van het landschap.

3.3.7 Ruimtelijk Kader Terheijl

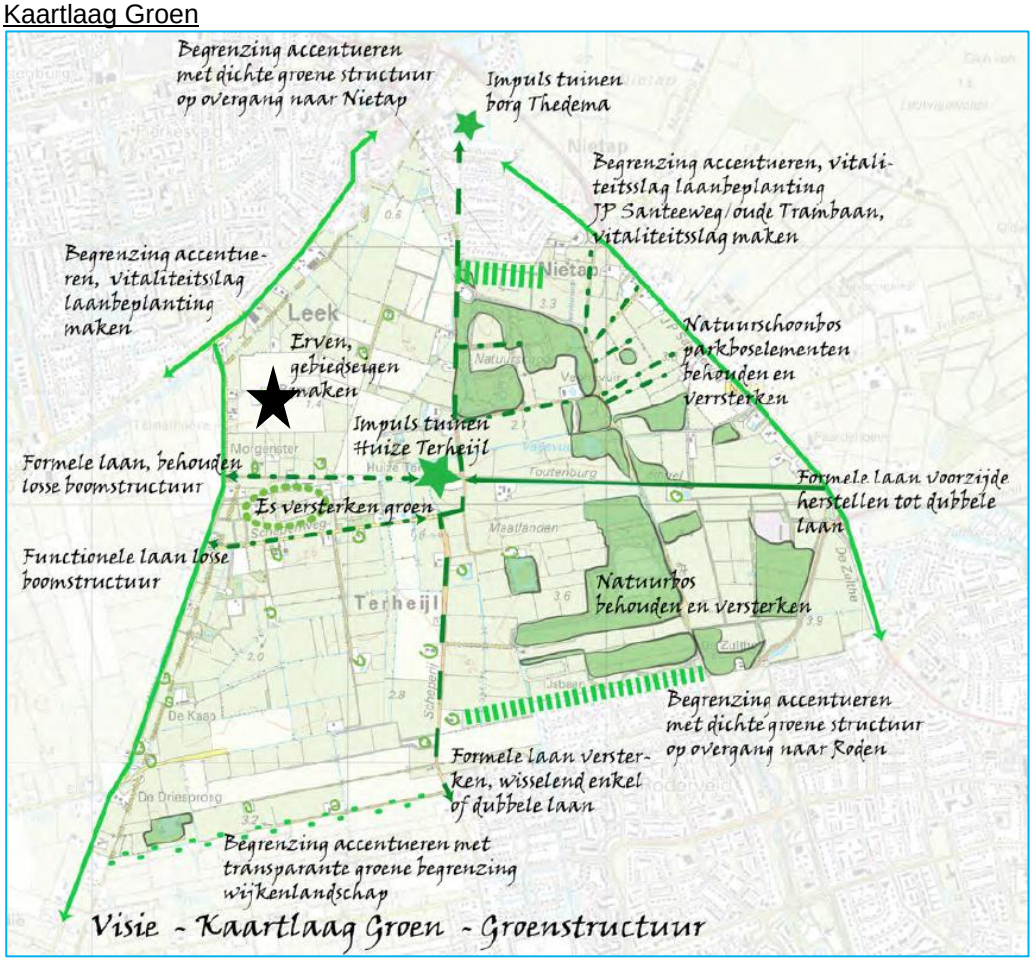
Het plangebied is gelegen in de rand van Landgoed Terheijl; een bijzonder gebied met een rijke geschiedenis. Om deze bijzondere waarden te behouden en te versterken zet het Ruimtelijk Kader Terheijl in algemene zin in op:

- voortbouwen op de historie van het gebied
- samen met de bevolking de verhalen uit het gebied levend houden
- behouden en waar mogelijk versterken van de kenmerkende waarden en kwaliteiten en onderlinge samenhang daarvan
- het faciliteren van processen en ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Terheijl

Hierna zal nader worden ingegaan op de ontwikkeling van het gebied ten opzichte van de van belang zijnde kaartlagen ‘groen’ en ‘rood’.


LEEK
Nietap
Sfeer open landschap
Sfeer besloten parkbos
Kloppend hart
Sfeer besloten natuurbos
Sfeer open landschap
RODEN
Ruimtelijk Kader - Landgoed Terheijl

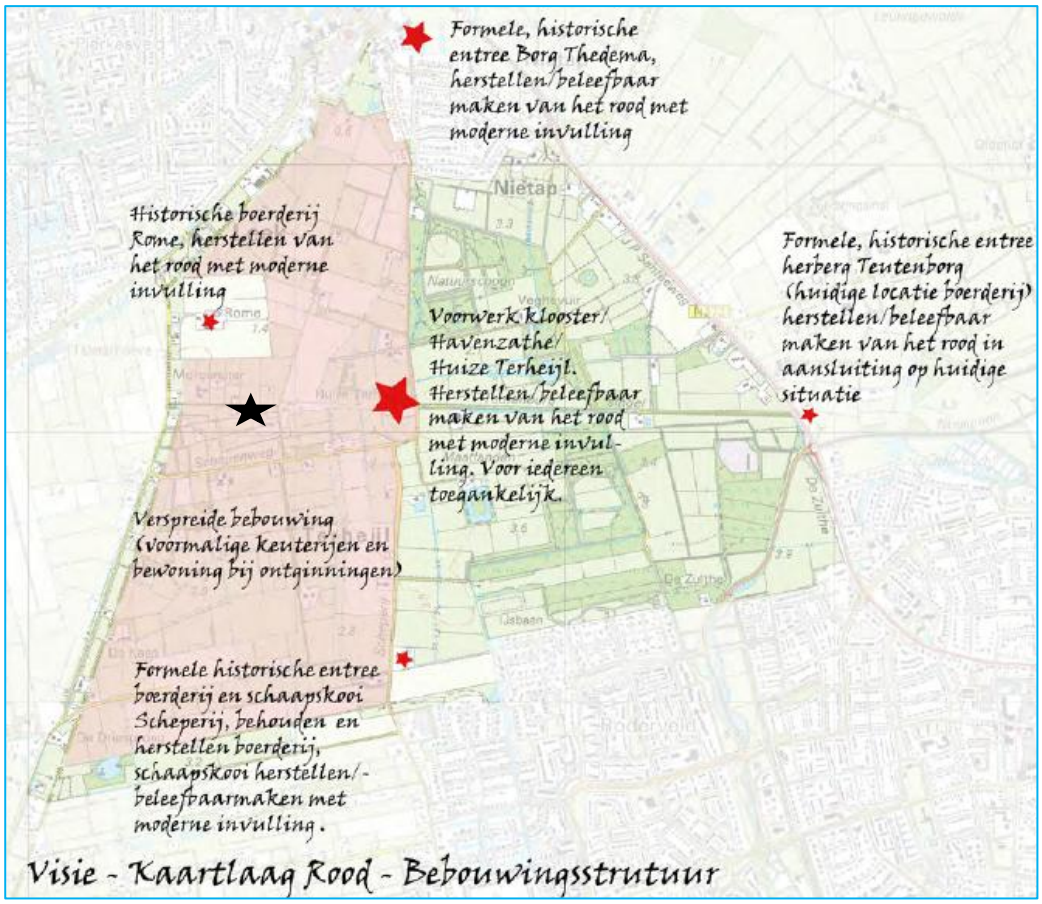
Kaartlaag Groen



Binnen het ruimtelijk kader valt het plangebied in tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen ‘open landschappen’. Het gebied waar het plangebied binnen valt, zeg maar de vierhoek tussen de wegen Oostindië aan de westkant, de Schapenweg aan de zuidkant en het Baggelveld aan de noord- en oostkant is een meer gesloten landschappelijke enclave. In dit deelgebied wordt vanuit de groene structuren ingezet op het behoud van laanstructuren en losse bomenstructuren. Het is een gebied waar een verdergaande versterking van het groen wordt nagestreefd.

De straat Baggelveld vormt een groene toegangspoort naar het Kloppend hart van het landgoed. Voor de poort van het Baggelveld kan worden gesteld dat de laan gedeeltelijk verdwenen is, maar dat deze vroeger aansloot op de formele achtertuin van Huize Terheijl. De huidige route is een zandpad met boerderijen en woningen
die refereren aan de tijd van de keuterijen. Dergelijke formele poorten zijn op een bijzondere manier herkenbaar. Dit kan door een rode toevoeging (poort/gebouw) maar ook door groen (boomgroep, landart) of blauw (gracht, fontein) of grijs (bestrating). De poorten hebben een historische verwantschap maar zijn verschillend in markering.
Ze zijn uniek en kunnen alleen op deze plek staan. Ze doen recht aan de cultuurhistorische en geschiedkundige waarden en versterken daarmee de oriëntatie op het landgoed. De verwantschap komt terug in een familie van vormgeving en of materialen.

Kaartlaag Rood



Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen- Aansluiten op hiërarchie en historische ontwikkelingen:
1. Huize Terheijl, voor iedereen!
2. Historische entreepoorten en boerderij Rome
3. Verspreid kleinschalig wonen.

Algemene aandachtspunten voor ontwikkelingen:
- Toegevoegde waarde voor het landgoed, draagt bij aan de identiteit van landgoed Terheijl;
- Woningbouw voegt zich in de ruimtelijke context en de hiërarchie van de bebouwing van het landgoed (zie analysekaart Rood);
- Een rode toevoeging heeft een meerwaarde in de vorm van een bijdrage aan het herstel van het casco van het landgoed, in de groen, blauw, grijze of bruine laag.

Weging:
De herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van één woning sluit qua verschijningsvorm en plaatsing aan op de typologie van de voormalige keuterijen. Door de positionering, maat en schaal van de geplande bebouwing worden bestaande zichtlijnen op het open landschap voor de toekomst gewaarborgd.

Conclusie:
De planontwikkeling versterkt de kenmerkende waarden en kwaliteiten van het open essenlandschap en sluit daarmee aan op het behoud en versterken van de historie van landgoed Terheijl.

Verder heeft de gemeente bij de beoordeling van het principe-verzoek de volgende afweging gemaakt.

Op grond van het Ruimtelijke Kader Terheijl is de extra woonkavel te motiveren op basis van de bijdrage welke geleverd wordt aan het herstel van het landgoed in de genoemde lagen. Deze bijdrage bestaat uit de toevoeging/versterking van de laanstructuur langs het Baggelveld en het versterken van de groenstructuur langs de es.

Aanvullend op het Ruimtelijk Kader Terheijl is het mogelijk om de ruimte voor ruimte regeling toe te passen op voornoemde locatie. Op het perceel met de bestaande woonboerderij zal rond de 1050 m2 aan opstallen worden gesloopt. In het kader van ruimte voor ruimte regeling mag hier ter compensatie één woning gerealiseerd worden. Landschappelijke inpassing is hierbij een van de voorwaarden. Op onderstaande kaart is weergegeven welke gebouwen gesloopt zijn/worden.



Vanuit beleidsmatig oogpunt kunnen op basis van de ruimte voor ruimte regeling (sloop bestaande opstallen) en het Ruimtelijk Kader Terheijl maximaal tweetal woonkavels worden toegevoegd naast de bestaande woonboerderij op het perceel Baggelveld 6 te Nietap.

Uit de stedenbouwkundige beoordeling volgt dat de inpassing van in totaal 3 kavels voor deze zijde van Baggelveld ruimtelijk goed inpasbaar is. Vanuit het oogpunt van stedenbouw en landschap is het met name van belang dat met de opdeling naar 3 kavels ter plaatse wordt aangesloten op de 'verspreide plaatsingspatronen van keuterijen langs Baggelveld'. Dit is niet het geval wanneer wordt gekozen voor de opdeling in totaal 4 kavels. Door de opdeling van het perceel in 3 kavels wordt meer ruimte en afstand verkregen tussen de bebouwing wat direct resulteert in meer openheid, doorzicht, meer variatie in plaatsing, en een groter/vrijer woongenot van bewoners. Tenslotte zijn de maatvoeringen van de locatie (lengte versus diepte) van doorslaggevende rol. Er kan meer gevarieerd worden met de voorgevelrooilijn (zeker

daar waar de locatie diepte heeft). De twee 'nieuwe keuterijen / ontginningswoningen' dienen binnen de gedachte van het Ruimtelijk Kader Terheijl eenvoudig, kleinschalig, passend bij de gemiddelde bouwvoorschriften voor 'woningen in het buitengebied' en in architectonische uitwerking ingetogen te worden gehouden.

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch standpunt heeft het toevoegen van een tweetal woonkavels naast de bestaande woonboerderij op het perceel Baggelveld 6 de voorkeur. Uiteindelijk is gekozen voor de toevoeging van één extra woonkavel.

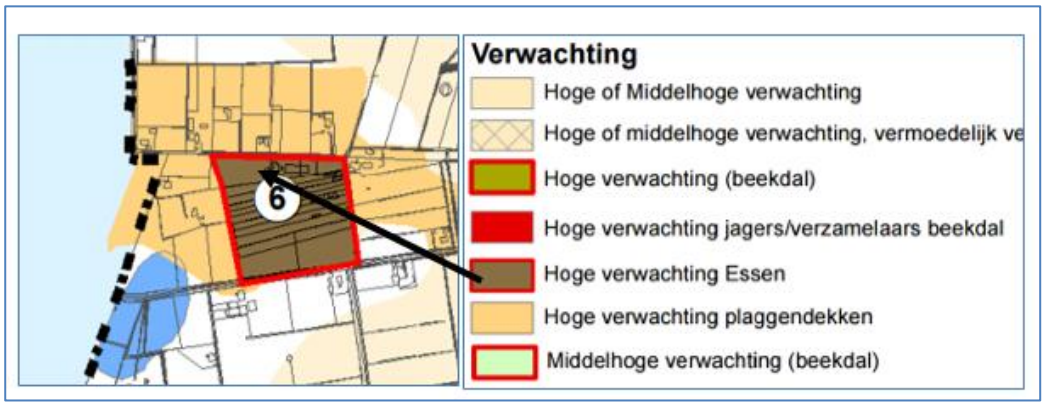
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

<u>Archeologisch beleidskaart</u>
De gemeente Noordenveld heeft een archeologisch beleidskaart. Volgende deze kaart heeft het plangebied een verwachting “Hoge verwachting Essen”, nader aangeduid als “bijzonder archeologisch belang” (nummer 6).



Uitgezonderd plaggendekken, veentjes en beekdalen dient, voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 1000 m2 en dieper dan 30 cm –mv, verkennend booronderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek dient vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bijzonder archeologisch belang (nummer 6)
Voor zone 6 waarin archeologische waarden vermoed worden (essen) 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.

Dubbelbestemming
Vanuit het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld” heeft het perceel aan de west- en noordoostkant de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Deze gronden zijn beschermd voor het behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden.



Voor deze waarde geldt dat bij iedere ruimtelijke (en bodem verstorende) ingreep dieper dan 0,30 meter al een nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook nader onderzoek naar archeologie nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een nadere uiteenzetting van het resultaat van het onderzoek.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek. Verspreid over het plangebied zijn 14 verkennende boringen gezet. Gebleken is dat de bodem is opgebouwd uit een bouwvoor of geroerde laag op een C-horizont in dekzand. In twee boringen is onder de bouwvoor een goed ontwikkelde Bh-horizont aanwezig. Deze bevinden zich in het zuidelijke hoger gelegen deel van het plangebied. Eventuele vindplaatsen in het noordelijk deel van het plangebied zullen door grondbewerking sterk zijn aangetast. In het hoger gelegen zuidelijke deel van het plangebied kunnen nog archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum t/m nieuwe tijd verwacht worden.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek wordt geadviseerd om toekomstige bouwwerkzaamheden in het plangebied uit te voeren op het noordelijk deel van het plangebied, de zone met een lage archeologische verwachting. Indien toch graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden in het zuidelijke deel, de zone met de hoge verwachting, dan wordt geadviseerd om vooraf een archeologisch vervolgonderzoek uit voeren door middel van een karterend booronderzoek.

Mochten bij graafwerkzaamheden buiten het adviesgebied, dus in het noordelijke deel, onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Noordenveld. De implementatie van dit advies is tevens in handen van de gemeente Noordenveld.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit

ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De onderzoekrapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende resultaten weer te geven.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen t.o.v. resp. de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar mening van het onderzoeksbureau, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande eigendomsoverdracht op de onderzoekslocatie.

4.3 Cultuurhistorie

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

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

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

gemeente daar mee heeft en hoe met deze cultuurhistorische waarden om moet worden gegaan als er ontwikkelingen zijn.

Het onderdeel Archeologie is reeds verwoord in paragraaf 4.1. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorie, waarbij de informatie over cultuurhistorie afkomstig is vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl.



Onderstaand de aandachtspunten die in algemene zin gelden voor het onderdeel cultuurhistorie binnen het Ruimtelijk Kader Terheijl:

- Versterken en beleefbaar maken van de lokale cultuurhistorische ontwikkelingen passend bij de totale identiteit van het landgoed Terheijl, de specifieke lokale eigenschappen van deelgebieden en bijzondere plekken en elementen in het landgoed;
- Leesbaar landschap, elementen uit verschillende tijden, van de monniken tot nu, zichtbaar maken in het landschap;
- De verhalen en de geschiedenis over bewoning en gebruik van het gebied worden weer waarneembaar;
- De verhalen en de geschiedenis dragen bij aan de recreatieve beleving en zijn waarneembaar als educatief element.

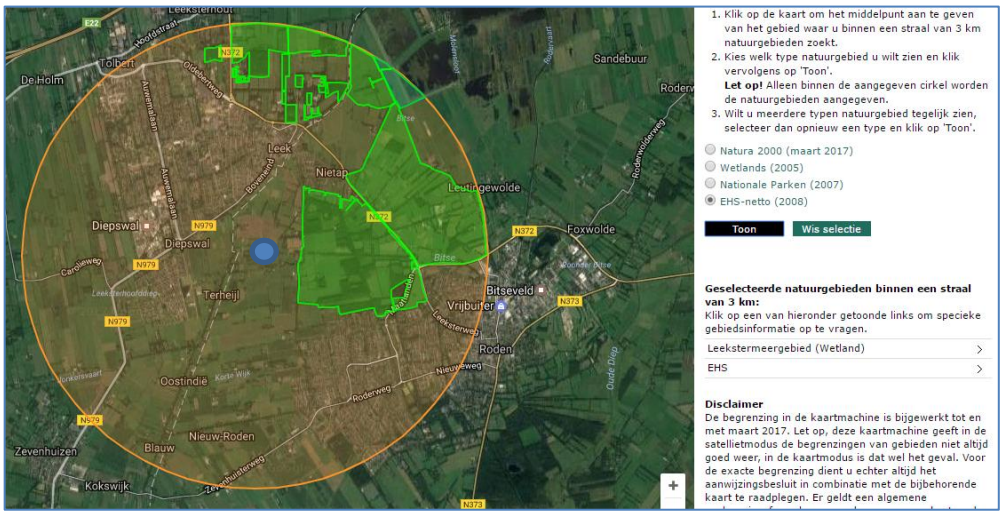
In paragraaf 2.3 en 2.4 is naast de gebiedsbeschrijving en een analyse tevens de gewenste ontwikkeling toegelicht. De toevoeging van woningen in het plangebied draagt bij door de toevoeging/versterking van de laanstructuur langs het Baggelveld en het versterken van de groenstructuur langs de es.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Hierna een weergave van de eventuele ligging van eventuele natuurgebieden in de directe omgeving (binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied).



In oostelijke richting op ca. 0,5 kilometer van het plangebied bevinden zich onderdelen van het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Het project voorziet in het toevoegen van één woonkavel met het voornemen een moderne duurzame woning te bouwen. De tuin rond het huis zal zodanig worden ingericht dat deze harmonieert met en aansluit bij de natuurlijke omgeving en zal op een natuurvriendelijke wijze, door middel van natuurontwikkeling, worden ingericht. In het licht van deze plannen is de kans op een negatieve invloed op het dichtbij gelegen N2000 gebied nihil. Goed beschouwd zullen de plannen eerder bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit ter plekke.

Het plangebied bevindt zich niet zelf in een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.

4.4.2 Soortbescherming

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

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);

- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

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

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

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten aangetoond, het betreft steenmarter;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat niet kan worden uitgesloten dat vleermuizen geen gebruik maken van de oude boerderij en bijgebouwen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus en kerkuil;
- Aanvullend onderzoek (Aerius calculatie) is vanwege de ligging (op minder dan 3 kilometer afstand van N2000 Leekstermeergebied) noodzakelijk, mits er bij de uitvoer van de plannen geen zwaar materieel wordt gebruikt.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

➢ Laat vervolgonderzoek uitvoeren op basis van het vleermuisprotocol 2017. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd in de periode mei – oktober 2020 (4 bezoeken).

Ten aanzien van het vervolgonderzoek kan nog worden verwoord dat sinds de uitvoering van de ecologische quickscan de bestaande boerderij al geheel is

gerenoveerd en is voorzien van een nieuw dak. Dientengevolge heeft het uitvoeren van het vervolgonderzoek geen nut meer. Ook vanuit de ecoloog was aangegeven dat de kans op vleermuizen al zeer gering was maar dat als gevolg van de inmiddels uitgevoerde werkzaamheden het geen zin meer heeft om vervolgonderzoek uit te voeren.

Onderstaand een weergave van de inmiddels gerenoveerde boerderij.



4.4.3 Stikstofdepositie

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

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten, aangezien er vanaf nu gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door onderzoeksbureau Fopma Natuuradvies een Aerius-berekening uitgevoerd. De volledige berekening is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

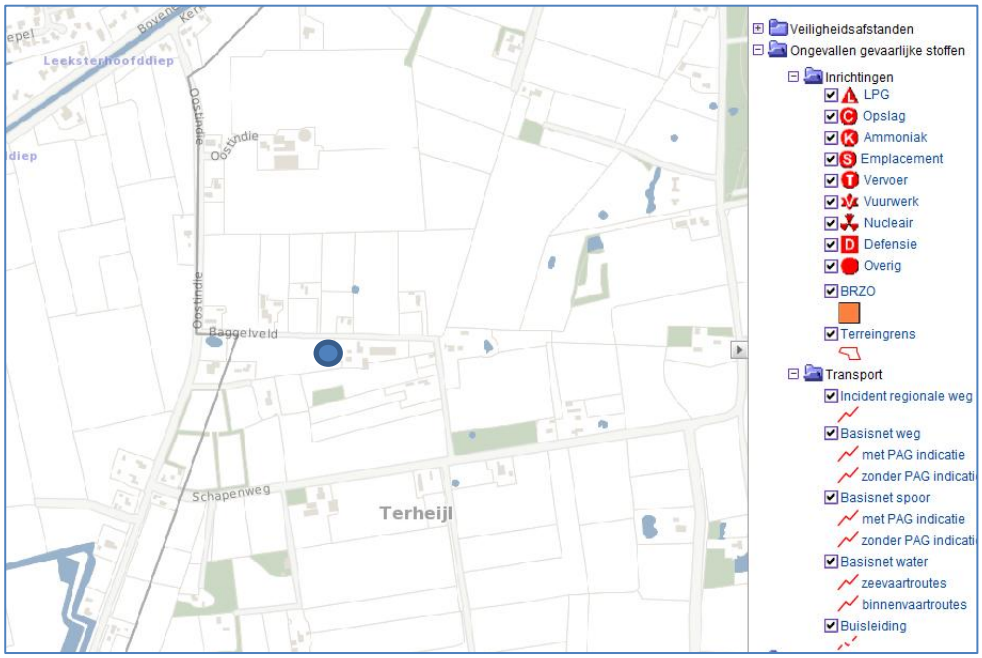
In de sloop-/aanlegfase en de gebruiksfase is de depositie van stikstof op geen enkel meetpunt in het Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.5 Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risico-veroorzakende inrichting.

Woningen worden op basis van het Bevi echter wel aangemerkt als (beperkt) 'kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen of infrastructurele routes bevinden waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief.

Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, met als blauwe aanduiding het plangebied.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Buisleidingen, Route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen, route gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 Conclusie

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

4.6 Geluid (Wet geluidhinder)

Voor het aspect geluidhinder is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de te realiseren woningen in het plangebied. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelig gebouwen.
Wegverkeerslawaai
Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat langs alle wegen zones aanwezig zijn. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid meer dan 30 km/uur, zodat er sprake is van een geluidszone.

Over de Baggelveld zullen feitelijk gezien slechts weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze zullen vooral voor de aanwezige (zeven) woningen zijn en wellicht incidenteel agrarisch lanbouwverkeer.

Verder zijn nog de wegen Oostindië en de Schapenweg van belang. Dit zijn wegen waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Deze wegen hebben op basis hiervan een geluidzone van 250 meter. Het plangebied ligt ten opzichte van deze wegen op circa 200 meter afstand van de Schapenweg en op circa 240 meter van de weg Oostindië. Strikt genomen is een akoestisch onderzoek nodig echter zijn de verkeersaantallen op beide wegen gering waardoor het allerminst denkbaar is dat wegverkeerlawaai een beperking oplevert.

De verkeersintensiteit van genoemde wegen zijn dermate gering dat er geen sprake is van een gevelbelasting hoger dan 48 dBa op de gevel. In vergelijkbare gevallen ligt een 48 dB-contour (voorkeurgrenswaarde) op enkele tientallen meters afstand van de weg. Een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied als gevolg van de grote afstand tot de genoemde wegen is daarmee legitiem te noemen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Voornoemde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 1 woning en blijft hiermee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen.

De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk 22 woningen. Tevens voldoet de grotere transformatie naar woongebied waar deze ontwikkeling deel van uitmaakt met circa 100 woningen ook niet aan de drempelwaarde. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, stikstof en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er, ook in samenhang met de herontwikkeling van deelgebieden B en C, onevenredig nadelige, dan wel cumulatieve effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie
Voor het voorliggende bestemmingsplan is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing, derhalve wordt er geconcludeerd dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.9 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Zoals figuur 1.2 op de verbeelding laat zien, zijn in de directe omgeving van het plangebied alleen woningen gelegen. Het plangebied ligt op een zodanige afstand van andere (bedrijfs)bestemmingen dat er vanuit het aspect van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de bouw van één extra woning.

Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen
Er dient rekening gehouden te worden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, inclusief het milieubelang, waarbij de aan te houden afstand tussen de gronden waarop de gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn.

Uit de rechtspraak (vaste jurisprudentie) wordt een planologische keuze die ziet op een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht.

De afstand van de nieuwe woonbestemming en de kwekerij ‘De Baggelhof’ is ca. 14 meter. Een spuitzone van slechts 10 meter is door de Raad van State geaccepteerd (Raad van State 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1179).

Een smalle strook gronden aansluitend aan beide zijden van de grens tussen de percelen van de kwekerij en het plangebied heeft een feitelijk inrichting als “houtwal”. Volgroeide boomwallen zorgen voor een afschermde werking op het ‘verwaaien’ van de gewasbeschermingsmiddelen.

De gemiddelde windrichting in Nederland is ongeveer zuidwest. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kwekerij. Gelet op de heersende windrichting en de kans op het ‘verwaaien’ doorgaans niet in de richting van het plangebied zal zijn.

Gelet op deze omstandigheden in redelijkheid kunnen stellen dat de afstand tussen het plangebied en het perceel van de kwekerij waarop hij de activiteiten van zijn kwekerij

kan uitvoeren, ook indien wordt uitgegaan van de gestelde maximale planologische invulling, toereikend is om wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en de kwekerij in zoverre niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

4.10 Verkeer en Vervoer

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

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning. Gezien het bepaalde in het GVVP moet er voor de berekening uitgegaan worden van de gemiddelde bandbreedte. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is de parkeernorm het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW, oftewel (2,0 + 2,8) / 2 = 2,4 parkeerplaats per woning.

Het plangebied is voldoende groot om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte, zodat parkeren geen probleem vormt. Op elk perceel heeft elke woning ruimte voor het aanleggen van minimaal 3 parkeerplaatsen

4.11 Watertoets

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

Op 26 juni 2020 is de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragenlijst blijkt dat er sprake is van de zogeheten Standaard Waterparagraaf (korte procedure). Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Met deze bijlage zal bij de verdere planuitwerking rekening worden gehouden.

5 Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. In het kader van het kostenverhaal en om enkele maatregelen af te spreken (o.a. compensatie voor landgoed Terheijl) is daartoe een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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

Burgerparticipatie
Op 20 juli 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden op de locatie Baggelveld 6. De omwonenden zijn daarbij uitvoerig geïnformeerd over de beoogde plannen ter plaatse. Het participatieverslag is bekend bij de gemeente.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ertoe geleid dat er drie zienswijzen tegen het plan zijn ingediend. Het gemeentebestuur heeft daarop overleg gevoerd met de indieners en de initiatiefnemer van het plan. Na enkele overlegrondes is een compromis bereikt. Het plan is aangepast in die zin dat er niet twee, maar één nieuwe woning kan worden gebouwd. De uitgebreide reactie van de gemeente op de zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenverslag.

Vooroverleg
Het vooroverleg met provincie en waterschap is afgerond. De provincie heeft geen opmerkingen gemaakt en voor wat betreft het waterschap wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt.

Artikel 2 : Wijze van meten
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen
De reguliere woningen in het buitengebied zijn bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. De hoofdgebouwen van de woningen worden gebouwd in het bouwvlak. De bijgebouwen mogen binnen het bebouwingsgebied ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. In verband met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 is de bestaande regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen van de gemeente Noordenveld gewijzigd. Hierdoor sluit de regeling in het bestemmingsplan beter aan op datgene wat er op basis van dat Besluit zonder vergunning mag worden gebouwd. Daarbij is wel in aanmerking genomen dat de bebouwingsmogelijkheden ruimtelijk verantwoord moeten zijn.

De toegestane goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 3,5 en 9 meter, de toegestane oppervlakte is 250 m^2.

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

naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Tevens wordt de locatie van de inrit van de te bebouwen kavel vastgelegd op de wijze zoals verbeeld op bijlage 4 bij de regels.

Artikel 4 : Wonen – Boerderij
De bestaande, beeldbepalende woonboerderij (boerderijtype kop-romp) op perceel Baggelveld 6 is conform vigerend bestemd als Wonen - Boerderij en blijft aangeduid als 'karakteristiek'. Specifiek voor deze bestemming is dat de bestaande hoofdvorm van de boerderij moet worden gehandhaafd. Evenals bij de bestemming "Wonen" is de regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gewijzigd, en zijn onder voorwaarden aan huis verbonden werkactiviteiten en een bed&breakfastvoorziening bij recht toegestaan (met een ruimere toegestane oppervlakte van 60 m2). De maximale te bebouwen oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 200 m^2.

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2
Het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2'. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voor bodemingrepen ongeacht de oppervlakte maar wel dieper dan 0,30 meter dient eerst een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd te worden.

Artikel 6 : Waarde – Landschap
Het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Landschap'. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit artikel regelt de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel
Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 8 : Algemene bouwregels
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 bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit verbod geldt voor alle bestemmingen.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. In dit bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit verbod geldt voor alle bestemmingen.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels
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. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

Artikel 11 : Algemene wijzigingsregels
Dit artikel reguleert hoe met bepaalde wijzigingsbepalingen omgegaan kan worden.

Artikel 12 : Overige regels
In de overige regels is geregeld hoe met parkeren omgegaan dient te worden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 : Overgangsrecht
Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 14 : Slotregel
In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 8 Bijlagen bestemmingsplan

Projectgegevens

Project	: Baggelveld 6 te Nietap
Projectnummer	: RB 10.353
IMRO	: NL.IMRO.1699.2017BP074-VG01
Versie	: 01
Datum	: Maart 2025

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl