# Melkweg 13 Alteveer

GEMEENTE NOORDENVELD



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

# Melkweg 13 Alteveer

# Inhoudsopgave

**Ruimtelijke onderbouwing** **5**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Planologisch kader 7
1.3 Leeswijzer 8

**Hoofdstuk 2 Planbeschrijving** **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Nieuwe situatie 10

**Hoofdstuk 3 Beleidskaders** **17**
3.1 Algemeen 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal beleid 20
3.4 Regionaal beleid 24
3.5 Gemeentelijk beleid 24

**Hoofdstuk 4 Milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten** **29**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 29
4.2 Bodem 33
4.3 Ecologie 33
4.4 Externe veiligheid 35
4.5 Geluid 37
4.6 Luchtkwaliteit 37
4.7 Milieuzonering 38
4.8 Water 39
4.9 Verkeer en parkeren 40
4.10 Vormvrije m.e.r. 41

**Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid** **43**

**Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **45**
6.1 Participatie 45
6.2 Inspraak en overleg 45

# Ruimtelijke onderbouwing

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

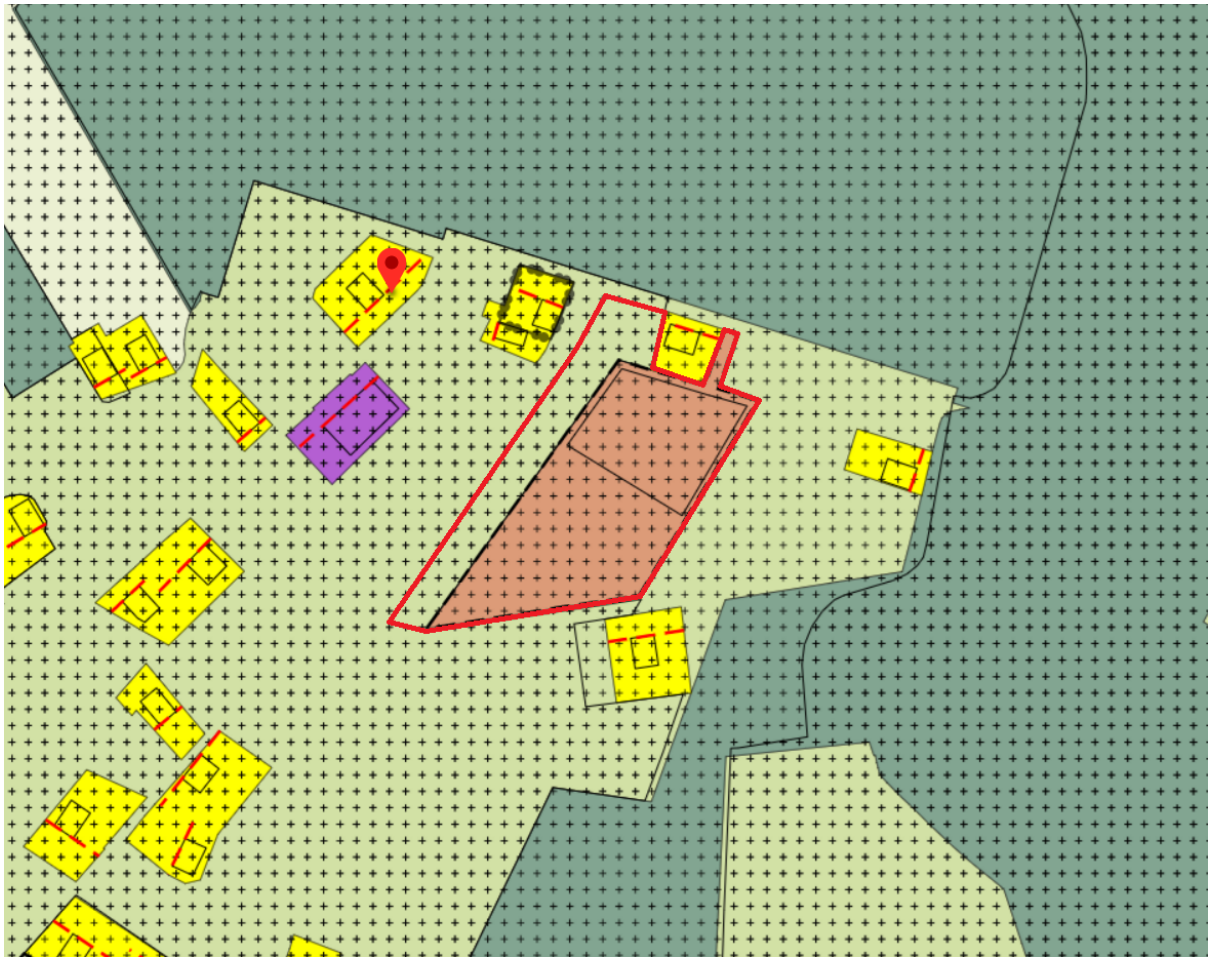
Ten noordwesten van het buurtschap Alteveer (gemeente Noordenveld) is het voornemen om de huidige opstallen voor maatschappelijke functies te slopen en een woonlocatie te realiseren met 7 verspreid liggende woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan voor het gebied. Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



*Figuur 1.1. Globale begrenzing projectgebied (bron: kadastralekaart.com)*

## 1.2 Planologisch kader

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' (vastgesteld op 17 april 2013). De bestemmingen die gelden zijn: Enkelbestemming 'Maatschappelijk', Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', Enkelbestemming 'Wonen'. Met de Dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Landschap'. Daarnaast is er ook een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - groepsaccomodatie'. Het realiseren van 7 verspreid liggende woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan opgesteld.



*Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' met globale begrenzing projectgebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de milieukundige en ruimtelijke omgevingsaspecten. De hoofdstukken 5 en 6 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied. Daarna wordt de nieuwe situatie beschreven.

## 2.2 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het noordoosten van het buurtschap Alteveer, aan de Melkweg 13. Ten noorden van het projectgebied is het Mensingebos gelegen. Ten oosten van het projectgebied ligt het Lieversche Diep.

In het projectgebied bevindt zich de Prins Willem Alexanderhoeve. Dit gebouwencomplex werd op 8 mei 1968 geopend door prinses Beatrix. Het was bedoeld als vakantieoord speciaal voor kinderen met een beperking. De regionale functie en uitbreiding van de doelgroep met kinderen zonder een beperking waren bovendien aanleiding tot uitbreiding van het gebouwencomplex. Sinds 1972 heeft de Prins Willem Alexanderhoeve afwisselend gefungeerd als kinderopvang, dagbesteding en basisschool. In de huidige situatie is het gebouw in gebruik als Vrije School BBS de Verwondering. Sinds 2023 is de locatie tevens in gebruik voor de tijdelijke opvang van asielzoekers.

De west en zuidzijde van het projectgebied zijn in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit grasland. Ook is direct ten noorden van het projectgebied een vrijstaande woning gelegen.

*Landschap*

Het coulissenlandschap van Alteveer is goed bewaard gebleven. Veel houtwallen zijn tijdens en na de Tweede Wereldoorlog weliswaar gekapt voor brandstof, maar later zijn ze weer hersteld. Ook de kleinschaligheid van de percelen is nauwelijks aangetast. Hetzelfde geldt voor het stroomdal van het Lieversche Diep. Het stroomdal wordt aan de oostzijde begrensd door een stuwwal. Het noordelijke deel is nooit gekanaliseerd. Het zuidelijke deel wel; dat heet nu Grote Diep.




*Figuur 2.1. Luchtfoto huidige situatie (bron: Google Maps, d.d. 05-01-2023)*

## 2.3 Nieuwe situatie

In de toekomstige situatie wordt de huidige bebouwing in het projectgebied gesloopt en wordt er in het projectgebied het 'Landgoed Prins Willem Alexander Hoeve' gerealiseerd. Dit betreft een nieuwe woonlocatie waar in totaal 7 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd. Het voornemen betreft de realisatie van drie kavels met vrijstaande woningen met bijgebouwen en een collectief kavel. Dit collectieve kavel bestaat uit een knooperf met vier woningen gegroepeerd rondom een collectief ontsluitend erf, met collectief bijgebouw. De west- en zuidzijde van het projectgebied zijn in de toekomstige situatie bedoeld voor agrarisch gebruik. De openbare collectieve oprijlaan vanuit de Melkweg wordt via een openbaar recreatief voetpad op de Stuwweg aangesloten (zie figuur 2.8). Het voornemen betreft de realisatie van een kleinschalig bijzonder woonmilieu, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Voor het voornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Hieronder worden de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan besproken.

Om te zorgen voor eenheid in het gebied, wordt in de toekomstige situatie op het gehele landgoed één stijl toegepast. Het dient een modernistische vertaling van de schuurarchitectuur te zijn: modern, strak en sober. Het ontwerpidee is op alle niveaus - context, gebouw, vormgeving en detaillering - uitgewerkt:

- Onderlinge verhoudingen (gevelindelingen, dakopbouw en afleesbaarheid van de constructieve

structuur) vormen een positieve bijdrage aan de beleving van het plan;
- Detailleringen (maatvoering van onderdelen, materiaal- en kleurtoepassingen) benadrukken de zeggingskracht van het ontwerp in zijn tijd;
- Toepassing van bestaande stijlmiddelen mag niet leiden tot simpelweg imiteren.

*Knooperf*

Een knooperf is een bijzondere vorm van wonen. Elke woning wordt ontsloten vanuit een collectief erf waarop een collectief bijgebouw, met garage en erf, te vinden is. Elke woning heeft een eigen buitenplek op het erf bij de hoofdentree van de woning. Daarnaast heeft elke woning een privétuin. De vier woningen, het collectieve erf, het collectieve bijgebouw en de inrichting van de privétuin laten zich als een geheel ontwikkelen, ontwerpen en uitvoeren. Dit is de grondslag van het concept van collectief wonen op een knooperf. De klemtoon ligt op hedendaagse architectuur met een duidelijke referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving. De vier woningen van het knooperf moeten in één keer worden ontworpen en uitgevoerd. Bij het knooperf worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, ook zullen er 3 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd (zie figuur 2.7). De uitgangspunten van het knooperf zijn verder uitgewerkt in Bijlage 1.



*Figuur 2.2. Impressie knooperf (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*

*Vrijstaande woningen*

Het voornemen betreft de realisatie van drie kavels met vrijstaande woningen met bijgebouwen. Elke woning heeft een eigen entree, erf en tuin. De woningen zijn separaat te ontwikkelen, maar moeten wel als familie van het knooperf en het landgoed worden beschouwd. Het landgoed laat zich landschappelijk, architectonisch en qua beheer als een geheel behandelen. Het projectgebied aan de west- en zuidzijde wordt agrarisch gebruikt, maar wel verkaveld onder de verschillende woningen. Samenhang van het geheel wordt deels gewaarborgd door de architectonische verschijningsvorm. Daarnaast is er een belangrijke verbindende rol weggelegd voor landschapsarchitecten. Ook voor de vrijstaande woningen ligt de klemtoon op hedendaagse architectuur met een duidelijke referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving. De drie vrijstaande woningen kunnen hun eigen fasering hebben. Bij de drie vrijstaande woningen zal ruimte zijn voor 2 parkeerplaatsen per kavel (zie figuur 2.7). De uitgangspunten van deze vrijstaande woningen zijn in Bijlage 1 verder uitgewerkt.



*Figuur 2.3. Impressie vrijstaande bebouwing (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*

*Symbiose met landschap*

De belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan van 'Landgoed Prins Willem Alexanderhoeve' zijn een sterke samenhang tussen de nieuwbouwwoningen en een zorgvuldige aansluiting op het bestaande landschap. Bebouwing en landschap samen bepalen de kwaliteit van het landgoed, geheel in lijn met het karakter van Alteveer. Het agrarisch en cultuurhistorisch landschap van het beekdal en de houtwallenstructuur van Alteveer worden doorgetrokken tot de locatie van het landgoed. De materialisatie van het landschap wordt doorgezet, waardoor er symbiose ontstaat tussen nieuw en bestaand. Met het voornemen wordt een landschappelijke verbinding met het beekdal langs de Stuwweg, aan de zuidkant van het projectgebied, gevormd. Zo worden met het voornemen de bestaande landschapsstructuren hersteld en versterkt. Bestaande houtwallen en bomen worden behouden en bestaande sloten en greppels worden onderhouden. Tevens is het wenselijk om collectieve kansen voor waterberging, duurzame energie en duurzaam bouwen integraal op te pakken in de ontwikkeling van landgoed Prins Willem Alexanderhoeve.

Het knooperf is de belangrijkste collectieve ruimte van het landgoed. De collectieve functie en het ruimtelijke knooperf zijn bepalend voor het karakter ervan. Het openbare voetpad door het landgoed - van Stuwweg naar Melkweg - voorziet in versterking en uitbreiding van het openbare recreatienetwerk. Het concept van landgoed Prins Willem Alexanderhoeve laat zich definiëren als 'te gast in het landschap': wonen en recreëren op een landgoed dat het landschap rechtdoet, versterkt en aanvult. De besloten ligging van het buurtje vraagt om een uitgesproken eigen identiteit en sfeer; hiermee wordt de aantrekkelijkheid vergroot.

In de onderstaande afbeeldingen wordt het voornemen weergegeven:




*Figuur 2.4. Verkaveling in toekomstige situatie (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*




*Figuur 2.5. Visualisatie toekomstige situatie (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*



*Figuur 2.6. Visualisatie toekomstige situatie (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*




*Figuur 2.7. Parkeersituatie in de toekomstige situatie (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*




*Figuur 2.8. Ontsluiting van het projectgebied (bron: Specht architectuur en stedenbouw)*

# Hoofdstuk 3 Beleidskaders

## 3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen liggen relevante beleidsdocumenten met beleidsuitgangspunten ten grondslag. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen passend te zijn binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus. In de navolgende paragrafen worden daarom de relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau beschreven.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

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

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

**Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?**

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Het voornemen betreft de realisatie van 7 woningen op gronden die maatschappelijk in gebruik zijn. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling, daarom is een ladderonderbouwing niet van toepassing.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is, is nog steeds een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het initiatief. Hieronder wordt de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling verder beschreven.

**Behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling**

Uit het Regionaal Woondocument (zie paragraaf 3.4) blijkt dat er een (kwantitatieve) behoefte is aan nieuwe woningbouwlocaties nabij de kern Roden. Ook heeft er in 2020 een onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in gemeente Noordenveld. Hieruit blijkt dat er ook een kwalitatieve woonbehoefte bestaat voor het voornemen.

Uit het 'Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030' blijkt dat in de gemeente Noordenveld de afgelopen jaren weinig woningen zijn gebouwd, omdat er vrijwel geen nieuwbouwlocaties voor handen

waren. De gemeente heeft daardoor een deel van de huishoudensgroei niet kunnen opvangen. De verhuisenquête laat zien dat met name gezinnen met kinderen zich de afgelopen jaren wél op Noordenveld oriënteerden, maar uiteindelijk (noodgedwongen) uitweken naar buurgemeenten.

Ongeveer 90% van de overloop vanuit Groningen richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (€ 250.000 tot ca. € 400.000). Uit de verhuisenquête blijkt dat rust, ruimte en een groene omgeving de belangrijkste motieven zijn om te kiezen voor Noordenveld. Bij de planvorming is het zaak hierop te letten. Dat kan door te kiezen voor een ruime opzet van uitleglocaties, maar ook vormen van 'excellent wonen' te realiseren. Roden, maar vooral Peize, leent zich daar het best voor.

Specifiek voor de groep 'jonge ouderen' (medioren, in de leeftijd van 55 tot 70 jaar) in Noordenveld is onderzocht voor welke bijzondere woonvormen zij openstaan. Daaruit blijkt dat zij het meest bereid zijn om duurzaam te bouwen, al dan niet zelf op een eigen kavel, of te kiezen voor een woning in een herbestemd pand. Er is juist weinig vraag naar minimalistisch wonen zoals tiny houses

In het algemeen geldt dat er behoefte is aan meer profiel in soorten buurten: óf wonen in het centrum van een groter dorp met een karakteristieke sfeer en voorzieningen nabij, óf ruim en landelijk wonen. Overigens hoeft dat laatste niet per se wonen in het buitengebied te betekenen, maar kan dat ook wonen in een ruim opgezette buurt aan de rand van een dorp zijn. Een deel mag 'excellent' zijn, om zo tegemoet te komen aan de vraag naar meer luxe en onderscheidende woonproducten op een hoogwaardige locatie.

| Woonmilieu | Gezocht | Gevonden | Saldo |
|---|---|---|---|
| Centrum van een groot dorp | 26 | 17 | -9 |
| Dorpse woonbuurt | 105 | 127 | 23 |
| Woondorp | 41 | 57 | 16 |
| Landelijk gebied | 59 | 43 | -17 |
| 'Excellent' dorps | 15 | 9 | -6 |
| totaal | 307 | 307 | |

*Figuur 3.1. Oriëntatie en vestiging per woonmilieu (bron: verhuisenquete regio)*

In volledige kernen wordt een tweedeling gezien in de vraag: óf wonen in of nabij het centrum met een karakteristieke sfeer en voorzieningen binnen handbereik, óf ruim en landelijk wonen. Beide woonmilieus uiten zich in de vraag naar grondgebonden wonen: zo'n 80%. Er is minder vraag naar 'wonen in woondorpen', maar meer behoefte aan 'wonen in landelijk gebied'. Het is logischer om dit op te vatten als ruimte bieden voor maatwerkontwikkelingen in het buitengebied en kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen.

Op grond van bovenstaande onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er in de gemeente Noordenveld, nabij Roden, in de toekomst zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte zal blijven bestaan. Het initiatief voor de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen in landelijk gebied sluit aan bij de regionale behoefte.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing. Ondanks dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. Dat gebeurt zowel in paragraaf 3.4 als in deze paragraaf.

## 3.3 Provinciaal beleid

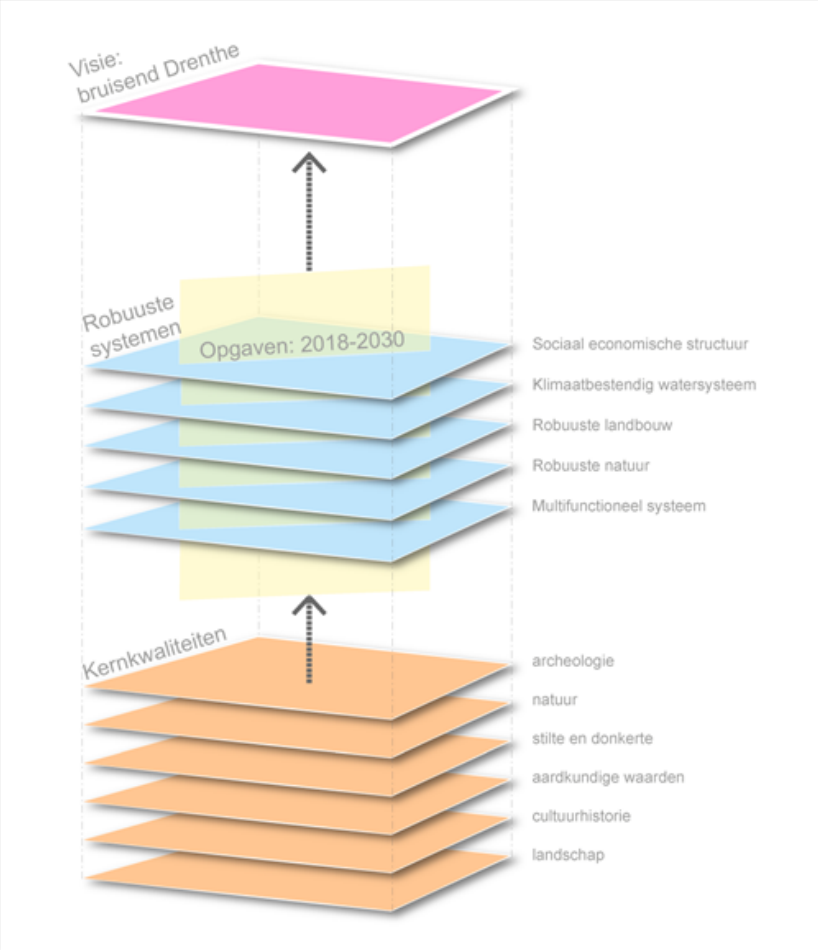
### 3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In het beleid zijn zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over 'multifunctionele gebieden'.

COMBINATIEMODEL

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.




*Figuur 3.2. Combinatiemodel Omgevingsvisie Drenthe 2018*

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

RELEVANTE KAARTEN

op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het projectgebied als volgt aangeduid:

***Landschap***

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. Binnen Drenthe zijn zes landschapstypen te onderscheiden. Het projectgebied is onderdeel van het esdorpenlandschap.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de ‘goorns’: kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote ‘woestenij’: het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen. Bij het ontwerpen van het initiatief is rekening gehouden met het landschap. Met het voornemen wordt het landschap niet aangetast maar juist versterkt. Dit is in paragraaf 2.3 en in Bijlage 1 verder toegelicht.

***Cultuurhistorie***

Het cultuurlandschap, met daarin het gebouwde erfgoed als ankerpunt, is sterk bepalend voor hoe men de leefomgeving ervaart. Het geeft er betekenis aan en is zo direct verbonden met het beeld van de Drentse identiteit. Daarom heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), die het provinciaal belang vastlegt, met daarin drie sturingsniveaus. Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe.

Het projectgebied is gelegen binnen het deelgebied Kop van Drenthe - rijk landschap, rijke dorpen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een centraal deel met een van oorsprong middeleeuws esdorpensysteem en randveenontginningen, gekoppeld aan een hoefijzervormig beekdalstelsel dat via het Peizerdiep afwatert naar het noorden. Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van een oud cultuurlandschap.

Het generieke beleid 'eisen stellen' is van toepassing. Gebieden waar de provincie eisen stelt kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de

vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij)sturen. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

Het initiatief gaat uit van het realiseren van 7 woningen op percelen die nu een maatschappelijke bestemming hebben. Paragraaf 2.3 bespreekt het stedenbouwkundig plan/ landschappelijk plan. De cultuurhistorische waarden worden door het initiatief niet aangetast, maar juist versterkt. Cultuurhistorie komt ook aan bod in paragraaf 4.1.

***Archeologie***

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. Het projectgebied heeft het beschermingsniveau 'Generiek'. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Het aspect archeologie wordt nader beschreven in paragraaf 4.1. De archeologische waarden worden door het initiatief niet aangetast.

***Aardkundige waarden***

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. De provincie wil deze waarden behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het projectgebied heeft het beschermingsniveau middel. 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. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken hoe zij de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen benutten.

Paragraaf 2.3 bespreekt het stedenbouwkundigplan/ landschappelijke inpassingsplan. De aardkundige waarden door het initiatief niet worden aangetast.

**Conclusie**

Het voornemen is in lijn met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. Op 3 oktober 2018 is de actualiseerde versie door Provinciale Staten vastgesteld. De POV is op 8 maart 2023 op enkele onderdelen herzien. Dit heeft geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling. In de Omgevingsverordening is opgenomen (artikel 2.6) dat in een ruimtelijk initiatief uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. In de vorige paragraaf 3.3.1, is het initiatief hieraan getoetst.

KERNKWALITEITEN

Voor het projectgebied zijn de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Aardkundige waarden van

belang. Deze kernkwaliteiten zijn al bij de paragraaf 3.3.1 besproken.

Hieronder worden de overige thema's in de Omgevingsverordening die relevant zijn voor het voornemen aangehaald:

**Woningbouw (Artikel 2.17)**

In artikel 2.17 van de POV staat dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan de woningbouw op basis van het gemeentelijk beleid wordt aangetoond in paragraaf 3.5. Het projectgebied sluit echter niet aan op bestaand stedelijk gebied. Volgens de provinciale omgevingsverordening kan in uitzonderlijke gevallen een ruimtelijk initiatief 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.

Het voornemen voldoet aan deze voorwaarden. Het voornemen betreft de realisatie van drie kavels met vrijstaande woningen met bijgebouwen en een collectieve kavel. Dit collectieve kavel bestaat uit een knooperf met vier gegroepeerde woningen rondom een collectief ontsluitend erf, met collectief bijgebouw. De vrijstaande woningen moeten wel als familie van het knooperf en het landgoed worden beschouwd. Het voornemen kan daarom als bijzonder woonmilieu worden beschouwd. Ook aan de overige voorwaarden kan worden voldaan, dit wordt hieronder toegelicht:

*Kleinschaligheid*

Het voornemen betreft de realisatie van drie kavels met vrijstaande woningen en een collectief kavel bestaande uit vier gegroepeerde woningen. Er worden met het voornemen in totaal 7 wooneenheden toegevoegd. Dit kan worden beschouwd als een kleinschalige ontwikkeling.

*Woonwensen en leefstijlen voor specifieke doelgroepen*

De voorgenomen ontwikkeling is gericht op specifieke woonwensen en leefstijlen. Het concept van landgoed Prins Willem Alexanderhoeve laat zich definiëren als 'te gast in het landschap': wonen en recreëren op een landgoed dat het landschap rechtdoet, versterkt en aanvult. De besloten ligging van het buurtje vraagt om een uitgesproken eigen identiteit en sfeer. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan deze voorwaarde.

*Landschappelijk kader*

Het landschappelijk uitgangspunt is dat het agrarisch en cultuurhistorisch landschap van het beekdal en de houtwallenstructuur van Alteveer worden doorgetrokken tot de locatie van het projectgebied. De materialisatie van het landschap wordt doorgezet, waardoor er symbiose ontstaat tussen nieuw en bestaand. Voor de landschappelijke inpassing van het voornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

*Verbetering andere functies*

Het voornemen betreft realisatie van een kleinschalig bijzonder woonmilieu, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Met het voornemen wordt een landschappelijke verbinding met het beekdal langs de Stuwweg, aan de zuidkant van het projectgebied, gevormd. Zo worden met het voornemen de bestaande landschapsstructuren hersteld en versterkt. Tevens ontstaan er met het voornemen

collectieve kansen voor waterberging, duurzame energie en duurzaam bouwen. Met het voornemen wordt tevens de openbare collectieve oprijlaan vanuit de Melkweg via een openbaar recreatief voetpad op de Stuwweg aangesloten. Hierdoor wordt recreatie versterkt.

Een uitgebreide toelichting op het voornemen is gegeven in paragraaf 2.3.

**Conclusie**

Het initiatief houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Ook wordt voldaan aan artikel 2.17 (woningbouw) van de POV. Het initiatief is daarmee in lijn met de POV.

## 3.4 Regionaal beleid

### 3.4.1 Regionaal woondocument

Het Regionaal Woondocument bundelt het instemmingsmodel uit 2012, de uitvoeringspraktijk van deze afspraken en de tussentijdse aanpassingen samen in één document. De laatste aanpassingen op basis van de Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2018-2030 zijn de aanleiding geweest tot deze bundeling.

Uit het regionaal woondocument blijkt dat de capaciteit voor excellent wonen nabij de stad uit circa 1.250 woningen bestaat op bestaande locaties in Haren, Eelde-Paterswolde en Ter Borch. De vraag is circa 1.750 woningen, zowel uit de regio Zuidwest als uit de stad Groningen. De oriëntatie is sterk gericht op de hier genoemde locaties. Een grootschalige nieuwe uitbreidingslocatie in dit gebied is niet gewenst. Dit leidt tot de noodzaak om op kleinschalige binnendorpse locaties in Haren en Eelde - Paterswolde te zoeken naar aanvullende plancapaciteit. Daarnaast is het denkbaar dat op zeer kleine schaal excellent wonen wordt ontwikkeld in nieuwbouwlocaties in Groningen of andere binnendorpse locaties in de regio Zuidwest, maar dat leidt niet tot het creëren van een nieuw excellent 'woonmilieu'.

Ook voor de gemeente Noordenveld geldt dat de plancapaciteit groter is dan de behoefte bij het gemiddelde van de scenario's. Een groot deel van de beschikbare capaciteit zit in Norg, terwijl de vraag zich vooral richt op Roden en Peize. Aandachtspunt vormt de overcapaciteit in Norg, maar ook het ontbreken van voldoende planaanbod bij de kern Roden. De landschappelijke kwaliteit beperkt de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. De consequentie is dat een deel van de woningvraag zal afvloeien naar omliggende kernen in Zuidwest, zoals Eelde-Paterswolde, Peize en Leek.

Uit het regionaal woondocument blijkt dat er vraag is naar 'excellent wonen nabij de stad'. Ook is er een gebrek aan planaanbod nabij de kern Roden. Het voornemen zal dus inspelen in de vraag en biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van woningbouwlocaties met landschappelijke kwaliteit.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Omgevingsvisie

Op 8 februari 2017 is de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie is de strategische visie van de gemeente waarin aspecten van het ruimtelijke en sociale domein zijn geïntegreerd. In de visie staan vijf kernwaarden centraal: transparant, leefbaar, groen, ondernemend en duurzaam.

Transparant en een transparant bestuur betekent dat het voor inwoners helder is welke afwegingen het bestuur maakt, het betekent niet dat inwoners altijd gelijk krijgen. Leefbaarheid staat voor alles wat het samen leven in Noordenveld prettig maakt. Groen staat voor natuur, rust en ruimte voor de inwoners en bezoekers. Recreatie en toerisme, hoogwaardige kennisindustrie, een levendige middenstand in de verschillende kernen en de agrarische sector zijn de pijlers van Noordenveld als ondernemende gemeente.

Duurzaam is het zorgvuldig omgaan met de beschikbare bronnen en het gebruik van de ruimte.

In de omgevingsvisie bij 'fijn wonen' staat het volgende beschreven:
- In Noordenveld is ruimte voor nieuwe woon-zorgconcepten;
- In Noordenveld is voor iedereen geschikte woonruimte naar behoefte beschikbaar. Insteek is dat iedereen, waar mogelijk, zelfstandig woont;
- In Noordenveld wordt er kwalitatief en kwantitatief gebouwd voor de behoefte;
- De gemeente anticipeert op de groeiprognose, maar ook op de dalende woningbehoefte in de toekomst;
- Woningbouw is in de kleine kernen mogelijk, op basis van maatwerk en aangetoonde behoefte;
- De bestaande woningvoorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt;
- De omvang van de sociale huursector is voldoende om de doelgroep te kunnen huisvesten;
- De woonwijken en dorpen hebben zoveel mogelijk een gemengde samenstelling.

In de omgevingsvisie wordt bij 'ecologisch beheer' het volgende gezegd:
- De verschillende functies in het landschap, zoals wonen, recreatie, landbouw en natuur, zijn in evenwicht.

Bij duurzaam staat het volgende:
- Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt gebruikt. De ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur wordt afgewogen. Ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik;
- De ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast. Zie paragraaf 3.2.2;
- Bij uitbreidings- en herstructureringsplannen wordt rekening gehouden met een duurzame verkaveling;
- Bij uitbreidingsplannen is de bestaand landschappelijke structuur uitgangspunt.

**Buitengebied Roden, Peize, Norg, Veenhuizen en Kleine kernen**

Elk dorp, elk gebied is anders. Elk dorp of gebied heeft zijn eigen kwaliteiten. Al deze kwaliteiten samen maken dat Noordenveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, werken en te recreëren.

De specifieke kwaliteiten en kenmerken van een dorp of gebied vragen om een verschillende benadering van de strategische visie en/of de kernwaarden. Een strategische visie als de duurzaamste gemeente willen zijn betekent in een dorp wat anders dan in het buitengebied. Ook de wijze van samenwerken richting 2030 kan per dorp of gebied verschillen. Deze uitdaging wordt gezamenlijk opgepakt.

Per deelgebied worden de kernkwaliteiten, algemene ambities en ambities per onderwerp of gebied beschreven.

Het projectgebied valt binnen het buitengebied. Over het buitengebied wordt gesproken over kernkwaliteiten, ambities en gebruik - belevening.

*Kernkwaliteiten*
- Het buitengebied kent een goede verhouding van verschillende functies natuur, landbouw, recreatie en wonen;
- Noordenveld is Drenthe in het klein, alle Drentse landschappen zijn in Noordenveld aanwezig;
- Noordenveld heeft een compleet beekdalstelsel.

*Ambites*
- De verschillende landschapstypen zijn zichtbaar en herkenbaar in het landschap;
- Er is ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke verbondenheid met het landschap;
- De verschillende functies hebben ruimte om te ontwikkelen binnen de aangewezen gebieden;
- Het groene karakter van Noordenveld met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, ontspanning en vrije tijd;

- Er is ruimte voor kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

*Gebruik - beleving*
- Het buitengebied van Noordenveld is een gebied waar het prettig en gezond wonen, werken en verblijven is;
- Het buitengebied wordt benut als podium voor sociale en culturele activiteiten;
- Het buitengebied is één groot beleef- sportpark voor wandelaars, fietsers, ruiters etc.;
- Er is voldoende mogelijkheid om natuur en landschap actief te beleven;
- Er is een goede overgang van dorp naar landschap. Het landschap wordt beleefd aan de dorpsranden;
- De dorpsranden hebben ruimtelijke kwaliteit;
- Bijzondere woonvormen ter verrijking van het landschap, zijn mogelijk als het omringende landschap wordt onderhouden;
- De entrees zijn het visitekaartje van Noordenveld;
- Zichtbare cultuurhistorische en archeologische elementen zoals het landgoed Mensinge, celtic fields, de hunnebedden en de Zwartendijksterschans maken de geschiedenis van het landschap leefbaar.

**Conclusie**
- De ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast. Zie paragraaf 3.2.2;
- Bij uitbreidings- en herstructureringsplannen wordt rekening gehouden met een duurzame verkaveling;
- Bij uitbreidingsplannen is de bestaand landschappelijke structuur uitgangspunt.

In het voornemen wordt rekening gehouden met de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. Het voornemen behoudt en versterkt het evenwicht tussen wonen, landbouw en natuur. Zoals in paragraaf 2.3 wordt toegelicht, worden met het voornemen de groenstructuren in en om het projectgebied teruggebracht en versterkt. De verkaveling vindt plaats aan nieuwe houtwallen en er wordt een landschappelijke verbinding met het beekdal langs de Stuwweg, aan de zuidkant van het projectgebied, gevormd. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noordenveld 2030.

### 3.5.2 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

De Noordenveldse Kwaliteitsgids is vastgesteld op 22 april 2020. De kwaliteitsgids is in eerste instantie opgesteld als een document dat de gemeente betrekt bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven.
Het projectgebied behoort tot het esdorpenlandschap. Het esdorpenlandschap vormt een landschappelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, de beekdalen en de jonge veldontginningen onderling samenhangende deelgebieden vormen. Voor het esdorpenlandschap gelden de volgende gidsprincipes, voor zover relevant voor het projectgebied:
- initiatieven moeten passen bij de schaal van het landschap en een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren;
- respecteer bestaande verkavelingspatronen van de oude veldontginningen en het beekdal;
- het karakter van het jonge ontginningslandschap leent zich voor transformatie en biedt;
- kansen voor nieuw landschap waarin meerdere doelen worden gerealiseerd (koppelkansen);
- bouw op de hogere gronden en voorkom verdere bebouwing van het beekdal;
- verhard zandpaden in principe niet;
- grijp functiewijzigingen of uitbreidingen aan voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

Specifiek voor Roderesch:
- behoud en herstel zo mogelijk het open, agrarische karakter van de es;
- speel met (vervangende) nieuwbouw in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving.

Met het voornemen wordt rekening gehouden met de relevante gidsprincipes.

### 3.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2015-2025

In dit plan wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit er de komende jaren uitziet. Daarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en ambities van de gemeente. Er zijn algemene beleidsregels opgenomen wat betreft verkeersstructuur, verkeersveiligheid en mobiliteit.

Het projectgebied wordt ontsloten op de Melkweg. De Melkweg is een doodlopende weg, het projectgebied bevind zich aan het einde van deze weg.

### 3.5.4 Gemeentelijk rioleringsplan

Op 16 januari 2013 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld door de raad van de gemeente Noordenveld. Op 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken (Wgw) in werking getreden. Deze wetgeving stelt de gemeente beter in staat een bijdrage te leveren aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied. De gemeente heeft met deze wet de zorgplichten gekregen voor hemel- en grondwater binnen bebouwd gebied.

De gemeente dient in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) naast de gebruikelijke zorg voor de riolering vast te leggen hoe zij deze wettelijke zorgplichten voor hemelwater en grondwater gaat invullen. De gemeente noemt dit GRP dan ook het verbrede GRP (vGRP) vanwege de uitbreiding met de nieuwe zorgplichten.

**Toetsingskader gemeentelijke watertaken**

Doelen gemeentelijke watertaken:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
2. Doelmatig inzamelen van regenwater (daar waar de perceeleigenaar redelijkerwijs niet in staat is dit zelf te doen);
3. Doelmatig verwerken van het ingezameld regenwater;
4. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel belemmert;
5. Voorkomen van overlast voor de omgeving (in de brede zin van het woord).

In de bestuursakkoorden Water (NBW/RBW3) is vastgelegd dat moet worden ingespeeld op de verwachte klimaatsverandering: het watersysteem moet robuust worden gemaakt. De 'droge voeten'-agenda worden met deze akkoorden vormgegeven. Daarom is inzicht in de stedelijke wateropgave noodzakelijk, zodat kan worden bepaald waar en hoe eventueel extra berging kan worden gecreëerd.

Afkoppelen van schone oppervlakken, zodat relatief schoon regenwater niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinrichting wordt getransporteerd, is een aanpak die past in de huidige ontwikkelingen. De tritsen 'vasthouden-bergen-afvoeren' en 'schoonhouden-scheiden-schoonmaken' zijn daarbij leidend.

Het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft een regenwaterbrief uitgebracht die aangeeft hoe de regenwaterproblematiek bij gemeenten het best kan worden aangepakt. Er zijn vier pijlers van het regenwaterbeleid benoemd:

1. aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
2. regenwater vasthouden en bergen;
3. regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
4. integrale afweging op lokaal niveau.

Vanuit het hemelwaterbeleid wordt naar redelijkheid een inspanning gevraagd van bewoners, bedrijven en overheid. Hiervoor wordt bij ontwikkelingen onderscheid gemaakt naar een toename van het verhard oppervlak en een ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak. Onder dit laatste valt het opbreken van verharding, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe verharding en sloop en nieuwbouw van gebouwen.

In die zin zijn er drie situaties te onderscheiden voor de omgang met hemelwater:

1. afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie;
2. afkoppelen/bergen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een nieuw aangelegde locatie;
3. afkoppelen van hemelwater afkomstig van bestaande bebouwing.

Het afkoppelen/bergen van hemelwater is geregeld voor de eerste twee situaties. Het afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie is een verplichting die volgt uit de aan te vragen omgevingsvergunning. Het afkoppelen/bergen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een nieuw aangelegde locatie is een verplichting op basis van de watertoets die gekoppeld is aan de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie.

**Uitvoerend beleid zorgplicht grondwater**

Voorkomen dat grondwater het doel van een gebied structureel belemmert. Dit doel vormt de invulling van de zorgplicht voor het grondwater. Grondwater speelt tenslotte een belangrijke rol binnen de stedelijke openbare ruimte. De ruime omschrijving van dit doel is noodzakelijk omdat de oorzaken en oplossingen van grondwaterproblemen liggen op het grensvlak van stedelijk waterbeheer en ruimtelijke ordening. Op eigen terrein heeft de burger nadrukkelijk zelf een verantwoordelijkheid het grondwaterprobleem op te lossen en te voorkomen.

### 3.5.5 Programma Duurzaam Noordenveld

De gemeente Noordenveld heeft een programma Duurzaam Noordenveld gemaakt. In dit programma wordt er een stip op de horizon met duurzaamheidsdoelen gezet voor 2040. In 2040 zorgen een schone lucht, een gezonde bodem en een goede waterbalans samen voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Het hoofddoel van het programma Duurzaam Noordenveld is om negatieve effecten op het klimaat te voorkomen. En waar mogelijk zelfs een positief effect op het klimaat te hebben. Het programma is verdeeld in vijf thema’s. Per thema zet de gemeente Noordenveld een stip op de horizon en geeft ze aan hoe ze daar in de komende vijf jaar concreet naartoe werkt. Elk jaar wordt opnieuw bekeken waar ze op dot moment staan en welke acties nodig zijn. Dit programma is een hulpmiddel om te toetsen of datgene wat we doen bijdraagt aan het behalen van ons hoofddoel.

Met dit programma wordt invulling gegeven aan de afspraak uit het Raadsakkoord 2018-2022 om de energietransitie en verduurzaming in Noordenveld goed en gestructureerd op te pakken. Bij het samenstellen van dit programma is gevraagd om input aan de adviesraad Duurzaamheid, gemeenteraadsleden, gemeenteambtenaren, inwoners, bedrijven en betrokken organisaties.

De vijf thema's van Duurzaam Noordenveld zijn:
1. Toekomstbestendige leefomgeving;
2. Duurzame mobiliteit;
3. Duurzame energie;
4. Afval en hergebruik;
5. Participatie en communicatie.

Voor elk thema is het toekomstperspectief voor 2040 beschreven, zijn een aantal doelen gesteld en is opgeschreven wat de ambities zijn voor 2025.

# Hoofdstuk 4 Milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

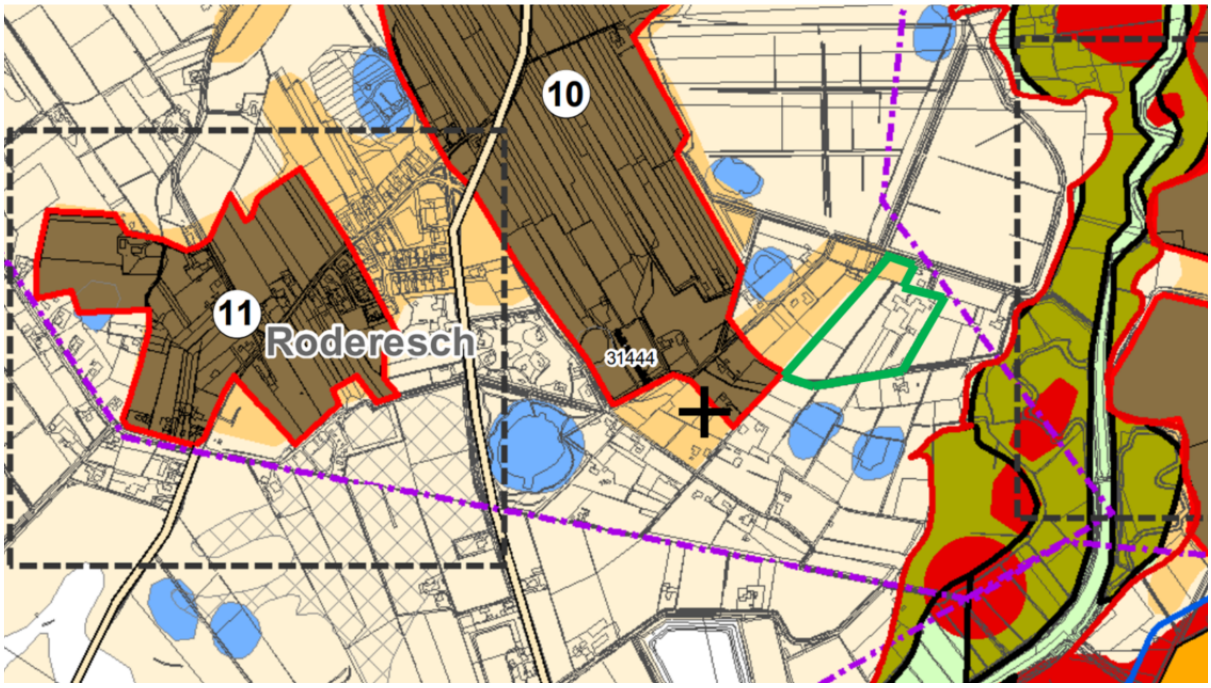
**Toetsingskader**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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. 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 Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan of initiatief een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

**Archeologie**

Het projectgebied heeft op grond van het gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een hoge of middelhoge verwachting. Bij ingrepen groter dan 1.000 $m^2$ is hier een verkennend booronderzoek nodig. Omdat het initiatief ingrepen groter dan 1.000 $m^2$ betreft, is er door onderzoeksbureau De Steekproef een archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek, verkennende en karterende fase.




*Figuur 4.1. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld met globaal omcirckeld projectgebied in het groen (bron: Gemeente Noordenveld)*

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het Drents keileemplateau en in een zone ligt met grondmoreneglooiing met resten van grondmorene en een plateau-achtige grondmorenerug. Op grond van het bureauonderzoek geldt voor het projectgebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen vanaf de steentijd. Aanwijzingen voor historische bebouwing

in het projectgebied uit de late middeleeuwen zijn met het bureauonderzoek niet gevonden. Hiervoor gold een lage verwachtingswaarde.

In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (verkennende fase) twaalf boringen verricht. Met het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het projectgebied reeds grotendeels verstoord is geraakt.

In geen van de geplaatste boringen in het projectgebied zijn archeologische indicatoren gevonden. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van archeologische grondsporen wijzen. De bodem ter hoogte van het projectgebied is grotendeels verstoord, als gevolg van eerder uitgevoerde bodemingrepen (in verband met de huidige bebouwing, terreininrichting en het plaatsen van kabels en leidingen). In de boringen zijn geen vondsten gedaan en er is geen intacte podzolbodem (meer) aanwezig. Hiermee is er in het projectgebied een lage kans op behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. De volledige rapportage is als Bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

**Cultuurhistorie**

Voor het aspect cultuurhistorie is voor het projectgebied een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd. Deze is als Bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgen de conclusies.

Alteveer is een buurschap in de gemeente Noordenveld en ligt tussen Roderesch en Lieveren aan de westkant van het Lieversche Diepje. Het sluit aan de noordzijde direct aan de zuidelijke bosrand van Landgoed Mesinghe en ligt precies tussen de Roder Esch en de madelanden van het diepje. De naam Alteveer komt van 'al te ver', in dit geval de afstand naar het hoofddorp Roden.

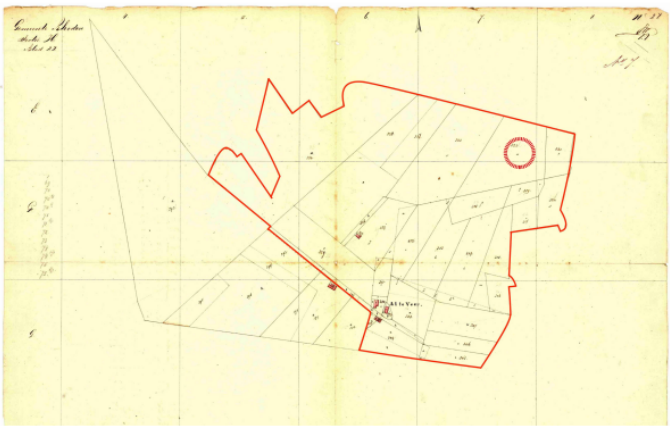
*Ontginning*

Tot het begin van de 19e eeuw was een groot deel van het gebied ten oosten van de Roder Esch nog heidegrond. Het was in die tijd in bezit van de Rodener familie Huizing en de veldnaam was dan ook lange tijd ‘Hussing Laand’ en ‘Husinge Slag’. Vanuit de keuterij op het huidige adres Stuwweg 12 werd het bedrijf zowel op het heideland, als ook op enkele stukken bouwland en weiland uitgevoerd.

Rond 1840 (nog vóór de Markewet en de verdeling van de markengronden van Roden - liet de familie het gebied herkavelen. Op deze wijze konden kleine boeren een stuk grond aankopen om het te ontginnen. De verkavelingskaart is afgebeeld op de Kadastrale Kaart van 1843 (zie navolgende afbeelding). Op deze wijze werd het gebied omgezet naar landbouwgrond. Dit betekende ook de komst van nieuwe bewoners met behuizingen en het ontstaan van het buurschap.Eerst nog met plaggehutten die later werden vervangen door kleine keuterijen. Naast het (vaak nog kleine) boerenbedrijf hadden de boeren verschillende manieren om bij te verdienen. In het voorjaar was eikenschillen daar één van. De landbouwpercelen werden omzoomd met eiken die o.a. dienden voor de productie van eikenschorspoeder voor de leerlooiers. Alteveer was tot ca. 1930 bekend als het gebied van de ‘eikenschillers’ of ‘eekschillers’. Het landschap van door boomwallen omzoomde landbouwpercelen (het coulissen-landschap) was dan ook typerend voor dit gebied.

Vanaf ca. 1930 raakte het beroep van eikenschillen overbodig omdat de leerlooierijen overgingen op het gebruik van chemicaliën

**1843**
**Kadastrale kaart van perceelindeling**
**Bezit van Husinge (rode contour)**



^ Op bovenstaande kaart is het eerste verkavelingsstructuur van Alteveer uit 1843 te zien.

> Op de rechter kaart is het landgebuirk in 1843 aangegeven.

(paars=heide, geel = bouwland en lichtgroen = grasland of combi van twee)



*Figuur 4.2 Kadastrale kaart van perceelindeling 1843 (bron: Bureau PAU)*

*Landschap*

Het coullissenlandschap van Alteveer is nog erg authentiek. Tijdens en na WO II werden veel houtwallen gekapt voor brandstof. Deze zijn hersteld en laten weer het beeld zien van daarvoor. Ook de kleinschaligheid van de percelen is grotendeels in tact gebleven. Daarnaast is het stroomdal van het Lieverse Diepje door haar ligging ten westen van een stuwwal goed bewaard gebleven. Het noordelijke deel is niet gekanaliseerd, het zuidelijke deel wel en heet nu het Grote Diep.

Volgens de quickscan cultuurhistorie is het projectgebied omringd door provinciaal belang (essen, landgoederen, beekdal etc.), maar in het projectgebied zelf is alleen van belang met betrekking tot instandhouding van de houtwallen aanwezig.

*Willem Alexanderhoeve*

Vanaf het begin van de 20e eeuw werd, in het kader van gezonde lucht en beweging, het steeds gebruikelijker om in het weekend en in de vakanties op het platteland te recreëren. Het gebied rond Roden was aantrekkelijk en hier vestigden zich verschillende vakantieoorden, met name voor kinderen. Een vakantieoord voor kinderen met een handicap was er echter nog niet en de locatie was ideaal vanwege de rustige omgeving en de nabije ligging van het Mensinghebos en het Lieversche Diepje. De komst van een dergelijke voorziening was bijzonder genoeg voor een officiële opening door Prinses Beatrix. Op 27 april 1967 was Beatrix moeder geworden van haar eerste kind, Prins Willem Alexander. De opening van de Prins Willem Alexanderhoeve was bijna precies een jaar later op 8 mei 1968. De Prins Willem Alexanderhoeve is gevestigd in het projectgebied op de locatie waar in de huidige situatie Vrije School BBS de Verwondering gevestigd is.

Het vakantieoord bestond in eerste instantie uit twee aanééngekoppelde houten barakken. Dit waren barakken van het Diaconnessenhuis in Groningen, dat naar een nieuwe locatie was verhuisd. Vanwege aangescherpte brandweervoorschriften werden de houten barakken al vanaf 1971 geleidelijk omgebouwd tot stenen varianten. Ook werd er steeds uitgebreid vanwege ruimtegebrek. Enerzijds vanwege de regionale aantrekkingskracht van het vakantieoord, maar ook omdat uiteindelijk ook groepen met niet-gehandicapte kinderen konden komen recreëren.
In 1981 waren de verbouwingen en uitbreidingen, naar ontwerp van architectenbureau Olsmeyer-De Gaaf-Algera uit Groningen, afgerond. De stichting had weinig eigen budget en hield jaarlijks kalender-acties om extra geld bij elkaar te krijgen. Ze wilden voorkomen dat de dagprijs voor de kinderen zou stijgen. Om die reden is de verbouw gefaseerd uitgevoerd en met minimale middelen. De uitvoering is dan ook uiterst sober en 'goedkoop'.

Het complex is opgezet door middel van een entree met groepsruimten en daar haaks op elkaar twee vleugels met slaapkamers. Bij binnenkomst aan de straatzijde bevinden zich meteen de recreatiezaal, de eetzaal en (deels) open keuken. In totaal bevat het complex 19 slaapruimtes voor meerdere bedden, 5 slaapkamers voor begeleiders en verschillende was- en wc-eenheden. Halverwege de meest westelijke slaapvleugel bevindt zich nog een kleine recreatiezaal. Het pand bestaat uit één bouwlaag waarvan vijf bouweenheden een tentdak hebben: de recreatiezalen, de keuken en twee slaapeenheden. Ze verschillen in formaat. De meest zuidelijke vleugel heeft enkel een licht hellend zadeldak. In dit bouwdeel is de 'verstening' van de houten barakken goed herkenbaar.

Het bijgebouw met daarin een garage, berging en paardenstal is eveneens eenlaags met een tentdak. Ook is er een volière in de stijl van de architectuur gebouwd. De bijgebouwen zijn nog redelijk karakteristiek en kunnen wellicht voor de nieuwe invulling dienen als collectieve berging of garage. Het hergebruik geeft dan ook de mogelijkheid om een referentie van deze tijdlaag zichtbaar te houden.

*Quickscan cultuurhistorische waarde Willem Alexanderhoeve*

| | |
|---|---|
| Type: | Vakantieoord met zwembad, bijgebouwen en volière. |
| Ontwerp: | Architectenbureau Olsmeyer-De Graaf -Algera (Groningen) |
| Bouwjaar: | 1981 |

(onvoldoende waarde: -, enige waarde: +, veel waarde: ++)

- cultuurhistorische waarde: +

Het pand heeft enige cultuurhistorische waarde als zijnde representatief voor de 20e eeuwse ontwikkeling van recreatieve groepsaccomodaties in de regio. Voor de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, is het pand té a-typisch om daar aan bij te dragen.

- architectuurhistorische waarde: +

Het pand met bijgebouwen is ontworpen volgens een eenduidige, functionele ontwerpgedachte die consequent is doorgevoerd. Het ontwerp zelf is echter zeer sober met weinig kwalitatieve detaillering en architectonische uitgangspunten.

- stedenbouwkundige waarde: -

Het vakantieoord is in het landschap geplaatst, maar draagt zelf niet bij aan de kwaliteit ervan. Een zijde van het erf is geasfalteerd, wat sterk detoneert in de groene setting, terwijl een andere zijde wel in het landschap overloopt.

- gaafheid: +

Het pand met bijgebouwen is redelijk gaaf.

- zeldzaamheid: +/-

Dergelijke functionele en sobere maatschappelijke bebouwing is niet zeldzaam. De oorspronkelijke functie was dat ooit wel.

**Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het initiatief wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar is. Ook is het voornemen wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

## 4.2 Bodem

**Toetsingskader**

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 of initiatief moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie. Ten behoeve van het initiatief wordt daarom een bodemonderzoek uitgevoerd.

**Onderzoek**

Voor het initiatief is d.d. 20 oktober 2022 door onderzoeksbureau Sigma Geo- en Milieutechniek B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 3 aan het initiatief toegevoegd. De op de onderzoekslocatie aanwezige gebouwen dateren van de periode 1972-1984. De onderzoekslocatie is deels verhard met betonklinkers en asfalt. Dit deel dient als parkeerplaats en toegangsweg. Het onbebouwde deel ten zuidwesten van de bebouwing is in gebruik als grasveld en deels als schapenweide. De onderzoekslocatie, het beoogde projectgebied, is 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 bevatten plaatselijk enkele componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. streefwaarde, deze lichte verhogingen geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Tijdens de locatie-inspectie is op het hoofdgebouw een grote schoorsteen waargenomen, het type schoorsteen kan duiden op de vm. aanwezigheid van een olie-gestookte verwarmingsinstallatie, in dat geval zou er sprake zijn (geweest) van een ondergrondse brandstoftank op de locatie.

**Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied geschikt is voor de geplande bestemmingswijziging. Wanneer in het kader van de toekomstige nieuwbouwplannen een ondergrondse tank wordt aangetroffen, wordt geadviseerd de bodem ter plaatse alsnog te onderzoeken en de tank te laten verwijderen. Het verwijderen van een ondergrondse tank mag alleen worden uitgevoerd door een KIWA erkende aannemer.

## 4.3 Ecologie

**Toetsingskader**

Voor het projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de

Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

**Onderzoek**

Om de uitvoerbaarheid van dit initiatief te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 20 juni 2022 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. Deze inventarisatie is als Bijlage 4 opgenomen. Hieronder volgen kort de conclusies:

Voor dit initiatief is op 20 juni 2022 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het projectgebied uit de NDFF geraadpleegd. Het veldbezoek en de verspreidingsgegevens geven nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied om de toetsing aan de Wnb op te baseren.

Uit de toetsing komt naar voren dat als gevolg van de sloop van het schoolgebouw, de stal en de opslagschuur mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om de aan- of afwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing vast te stellen. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en wordt hieronder beschreven. Daarnaast kunnen bij de kap van de bomen essentiële vliegroutes van vleermuizen worden onderbroken. Als bomen in het projectgebied worden gekapt, zal eerst onderzocht moeten worden of in deze bomen jaarrond beschermde nesten van vogels of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Verder zal, indien er werkzaamheden plaats gaan vinden aan het struweel in het zuiden van het projectgebied, eerst nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar hazelworm. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken wordt bepaald of een ontheffing voor de Wet natuurbescherming nodig is.

Verder moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli. Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het projectgebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het projectgebied voorafgaand aan de start te (laten) inventariseren op broedgevallen. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

*Nader onderzoek*

Het nader onderzoek naar aan- of afwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing loopt nog. Tot op heden is er dit voorjaar sowieso al één verblijfplaats van meerdere gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Hiervoor is het sowieso nodig om een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen om te kunnen slopen. Deze ontheffing wordt aangevraagd. In de paarperiode 2022 is er ook nog een keer een gewone grootoorvleermuis aangetroffen op het zoldertje van een bijgebouw. Het gaat om meer dan één vleermuisverblijfplaats in het plangebied. Indien de bomenrijen worden gekapt, gaat er mogelijk een vliegroute verloren. Het voornemen is om geen bomen te kappen en de houtwallenstructuur juist te versterken.

### 4.3.1 Beschermde houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1.000 $m^2$ en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom.

**Inventarisatie**

Het projectgebied ligt buiten de bebouwde kom. De bomenrijen, die uit meer dan 21 bomen bestaan, zijn

daarom beschermd. Indien bomenrijen in het projectgebied worden gekapt, zal een kapmelding bij de provincie Drenthe moeten worden ingediend.

### 4.3.2 AERIUS-berekening

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet uitwijzen of de stikstofdepositie al dan niet boven de 0.00 mol N/ha/ja uitkomt. Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid of het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming.

**Inventarisatie**

Het projectgebied ligt op circa 5,5 kilometer ten zuiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Leekstermeergebied' en circa 6 kilometer ten noorden van het Natura 2000-gebied 'Norgerholt'. Aan de noord- en oostzijde grenst het projectgebied aan bos- en weidegebied aangewezen als NNN.

Het projectgebied ligt op ruime afstand van de Natura 2000-gebieden 'Leekstermeergebied' en 'Norgerholt'. Hierdoor zijn in potentie effecten alleen mogelijk door externe werking. Het projectgebied is gescheiden van de Natura 2000-gebieden door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het initiatief, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Eventuele toename van stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase is op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering vrijgesteld van vergunningsplicht. Er kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Daarom dient een AERIUS-berekening te worden gemaakt waaruit blijkt of tijdens de gebruiksfase al dan niet sprake is van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Het NNN in Drenthe kent geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten.

**Onderzoek**

Ten behoeve van het initiatief is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening en bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 5. De depositie van stikstof ten gevolge van de aanleg en het gebruik van zeven woningen in de gemeente Noordenveld is berekend. Het initiatief maakt de bouw van zeven vrijstaande woningen mogelijk op een locatie in het weinig stedelijk woonmilieu.

De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van $NO_x$ en $NH_3$ van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (8 juni 2022). De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt in de aanlegfase en de gebruiksfase door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. Het aspect stikstof staat wat betreft de gebruiksfase nadere besluitvorming niet in de weg.

**Conclusie**

Het vervolg onderzoek voor ecologie is in gang gezet. Tijdens het nader ecologisch onderzoek is ten minste één verblijfplaats van meerdere gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Hiervoor wordt een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie plaats vindt op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen.

## 4.4 Externe veiligheid

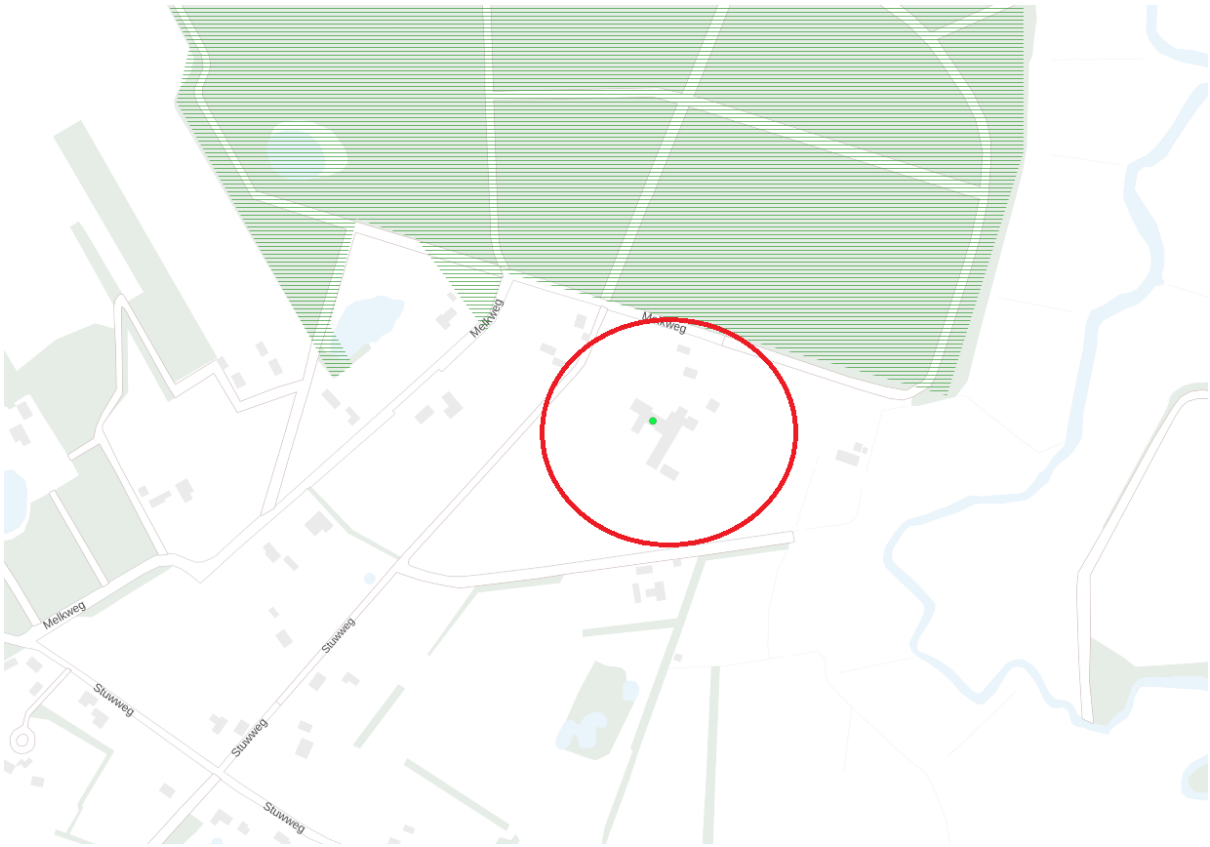
**Toetsingskader**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit

betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.




*Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart met projectgebied globaal omcirckeld in het rood (bron: risicokaart.nl)*

**Onderzoek**

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het projectgebied geen wegen of spoor- en waterwegen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Aan de noordkant van het projectgebied bevindt zich een Nationaal bos, het Mensingebos. De risicokaart geeft aan dat hier natuurbranden kunnen voorkomen.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof) aanwezig zijn in en rondom het projectgebied.

**Conclusie**

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen

herontwikkeling van het projectgebied.

## 4.5 Geluid

**Toetsingskader**

Normen met betrekking tot wegverkeerslawaai worden in Nederland gebaseerd op de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de wet worden zones aangegeven aan weerszijden van een weg. Binnen de zones wordt geëist dat ter plaatse van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen een zekere maximale geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai 48 dB. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt hebben geen zone op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook aan dit soort wegen aandacht worden geschonken.

**Onderzoek**

Het initiatief voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing, in de vorm van woningen. Dit maakt toetsen aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Melkweg. Gezien de ligging aan het einde van de doodlopende Melkweg op een rustige locatie in het buitengebied en op een afstand van minimaal 600 meter van doorgaande wegen, kan worden aangenomen dat zowel in het kader van de Wgh als van een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

**Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.6 Luchtkwaliteit

**Toetsingskader**

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/$m^3$ $NO_2$ of $PM_{10}$) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor $PM_{10}$, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

**Onderzoek**

Het initiatief biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 7 woningen. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woon- en leefklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke initieven zijn stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$). Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ in zowel 2021, 2025 als 2030 onder de grenswaarden liggen.

| Stof | Norm | Huidige situatie (2021) | Nieuwe situatie (2030) |
|---|---|---|---|
| Jaargemiddelde concentratie stiksofdioxide $NO_2$ | 40 µg/m$^3$ | 6,3 | 5,4 |
| Jaargemiddelde concentratie fijn stof $PM_{10}$ | 40 µg/m$^3$ | 12,6 | 11,4 |
| Jaargemiddelde concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ | 25 µg/m$^3$ | 6,2 | 5 |

**Conclusie**

Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

## 4.7 Milieuzonering

**Toetsingskader**

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 en initiatieven 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.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

**Onderzoek**

Het projectgebied bevindt zich aan de noordoostkant van Alteveer. In de omgeving van het projectgebied bevindt zich een mengeling van onder meer (verblijfs)recreatieve functies en woonfuncties. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Daarnaast zijn er in de omgeving geen functies die in hun mogelijkheden belemmerd worden door het initiatief.

**Conclusie**

Het aspect van milieuzonering vormt geen belemmeringen voor dit initiatief.

## 4.8 Water

**Toetsingskader**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

*Waterwet*

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet zijn opgegaan in de Novi (zie paragraaf 3.2.1). Daarnaast geldt het Nationaal Water Programma 2022-2027, waarin de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid zijn opgenomen.

**Toetsing**

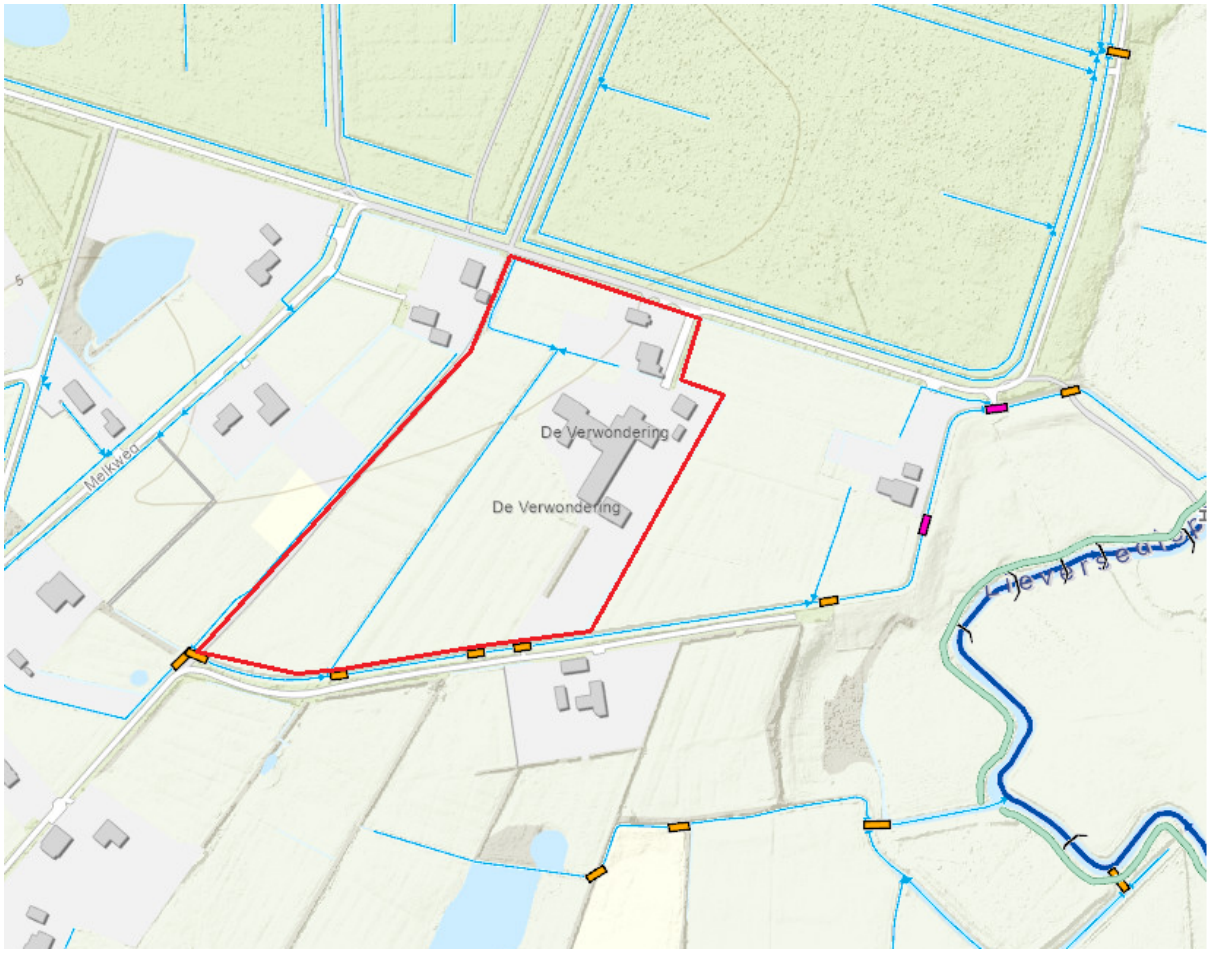
*Digitale watertoets*

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vanwege de wettelijk verplichte watertoets in het kader van de Waterwet aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het voornemen ingediend bij Waterschap Noorderzijlvest. De aanvraag digitale watertoets heeft op 24 maart 2023 plaatsgevonden. Het aanvraagformulier is als Bijlage 6 bij deze toelichting toegevoegd.

Op 13 april 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en Waterschap Noorderzijlvest. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- Het waterschap noemt het een verbetering ten opzichte van de huidige situatie dat de verharding in het projectgebied afneemt;
- Het projectgebied is hoog gelegen. In de huidige situatie liggen in en rondom het projectgebied al een aantal bestaande sloten. Deze sloten wateren af op de direct ten zuiden van het projectgebied gelegen sloot. Deze watert op zijn beurt af op het Lieversche Diep (zie figuur 4.4). Bij de afvoer van overtollig water in het projectgebied moet in de toekomstige situatie voor de afwatering worden aangesloten op deze zuidelijke route;
- Het waterschap staat positief tegenover de realisatie van nieuwe greppels die overdwars door het projectgebied lopen (zoals weergegeven in figuur 2,4), maar acht dit niet noodzakelijk;
- Het waterschap noemt de afwatering van de weg door het projectgebied als aandachtspunt. De weg mag niet afwateren op de riolering. De realisatie van nieuwe greppels overdwars door het projectgebied kunnen hierbij helpen;
- Ook geeft het waterschap aan dat het vloerpeil van de te realiseren woningen hoger moet komen te liggen dan de weg;
- Het waterschap acht het aanleggen van een apart regenwaterriool niet noodzakelijk. Het waterschap acht een greppelstructuur in het projectgebied voldoende.

De opmerkingen van Waterschap Noorderzijlvest worden meegenomen in de uitvoering van het voornemen.




*Figuur 4.4. Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het projectgebied (bron: geo.noorderzijlvest.nl)*

**Conclusie**

Het milieuaspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit voornemen.

## 4.9 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan of initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

**Verkeersafwikkeling**

Als gevolg van het voornemen zal de verkeersgeneratie toenemen. Het voornemen betreft de realisatie van 7 vrijstaande woningen. Volgens de normen van het CROW zorgt het toevoegen van 7 vrijstaande koopwoningen in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied voor een maximale verkeersgeneratie van circa (8,6*7=) 60 verkeersbewegingen per etmaal. De gebiedsontsluitingsweg 'Melkweg' heeft voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van het voornemen op te vangen. Er hoeven geen aanpassingen in de verkeersontsluiting te worden getroffen.

**Parkeren**

Naast een verkeersaantrekkende werking neemt de parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van het voornemen ook toe. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie

381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Hierbij is uitgegaan dat het projectgebied in het buitengebied ligt in een weinig stedelijke gemeente. Uitgaande van de toevoeging van 7 vrijstaande koopwoningen zal de parkeerbehoefte minimaal (2,0*7=) 14 parkeerplekken en maximaal (2,8*7=) 19,6 parkeerplekken bedragen. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt dan 17 parkeerplekken. In de toekomstige situatie worden in het projectgebied in totaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie figuur 2,7 voor de parkeersituatie in de toekomstige situatie. Er wordt met het voornemen een voldoende parkeeroplossing geboden.

**Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

## 4.10 Vormvrije m.e.r.

**Toetsingskader**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke initiatief dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een ruimtelijk initiatief kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een ruimtelijk initiatief kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een ruimtelijk initiatief kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het initiatief wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een ruimtelijk initiatief kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het initiatief wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een ruimtelijk initiatief dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

**Toetsing en conclusie**

Het initiatief maakt de realisatie van zeven vrijstaande woningen mogelijk. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 $m^2$ of meer opgenomen. Het initiatief is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt ook dat het voornemen geen significante effecten op de omgeving heeft.

Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig. In dit geval is de gemeente niet de initiatiefnemer. Daarom is er wel een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De notitie is als Bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De gemeente neemt hierover separaat een besluit.

# Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan bij het plan is dan ook niet nodig.

# Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 6.1 Participatie

Bij de voorbereiding en uitwerking van het initiatief is op verschillende momenten overleg gevoerd met de bewoners in de directe en bredere omgeving van het projectgebied. Met de direct aanwonenden is op individuele basis op verschillende momenten aan de hand van concrete schetsen gesproken, om te komen tot een zo goed mogelijke inpassing van het initiatief ten opzichte van de bestaande bebouwing / bewoning.
Op 14 juni 2022 is een algemene inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Een verslag van deze inloopbijeenkomst met reacties is als Bijlage 8 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is gesproken met de werkgroep Alteveer van de vereniging Dorpsbelangen RAS (Roderesch Alteveer Steenbergen) op 29 april 2021 en op 22 november 2022. Een verslag van deze laatste bespreking is opgenomen als Bijlage 9.

Samenvattend wordt er ten opzichte van de ingebrachte bemerkingen het volgende geconcludeerd:

- Afstand tot bebouwing en uitzicht: Het ontwerp is zodanig opgesteld dat de nieuwe woningen niet verder dan de huidige bebouwingslijn van de PWA Hoeve gerealiseerd kan worden t.o.v. de meest nabij gelegen woning aan de Melkweg. Daarmee blijft uitzicht geborgd vanuit deze woning.
- Het agrarisch gebied gaat verdichten c.q. gebruikt worden voor niet-agrarisch gebruik. Aan de huidige bestemmingsregeling verandert niets. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor nieuwe bewoners zijn gelijk aan die van de huidige bewoners.
- Verkeer: Op basis van de in Nederland gebruikelijke (CROW)kengetallen kan worden geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen eerder af- dan toe- zal nemen t.o.v. de huidige functies in de PWA Hoeve. Het is juist dat de spreiding over de dag en over de week zal veranderen, maar daarmee neemt het totale effect van de verkeersbewegingen niet toe.
- Infrastructuur: De vrees wordt uitgesproken dat de bestaande infrastructuur het nieuwe verkeer niet aan kan. Aangezien geen sprake zal zijn van een toename is extra belasting van het wegennet niet aan de orde
- Landschap: Ingebracht wordt dat de openheid van het landschap wordt aangetast en dat zichtlijnen verdwijnen. Het gebouwencomplex van de PWA Hoeve zal verdwijnen en in de plaats daarvan komen 7 los van elkaar geplaatste woningen. De bouwvlakken en voorschriften zijn zodanig gekozen dat nieuwe zichtlijnen ontstaan en dat de randvoorwaarden van landschap en cultuurhistorie worden gerespecteerd en waar mogelijk worden versterkt.
- Wateroverlast: Realisatie van het initiatief heeft niet tot gevolg dat het verhard oppervlakte toeneemt aanzienlijk doen en heeft daarmee geen gevolgen voor de regenwateropvangcapaciteit; daarnaast zal gezorgd worden voor voldoende regenwaterafvoer via sloten en greppels
- Teveel woningen: Het transformeren van de PWA Hoeve naar woningbouw wordt door velen als wenselijk gezien, maar gepleit wordt voor minder woningen. Het aantal van 7 woningen is totstandgekomen na een nauwgezette analyse van het 'laadvermogen' van deze locatie en de omgeving. Voor de effecten op verkeer, landschap, waterhuishouding zie de argumenten hiervoor. Tevens is hiermee uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd. Er is geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen.

## 6.2 Inspraak en overleg

Op de aangevraagde omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het initiatief in te dienen.