

De heer H Stapel
Schoolweg 31A
7924 PL VEENINGEN

DATUM 18 november 2024
ONDERWERP Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning (verlenen)
ONS ZAAKNUMMER Z2023-00001040

Geachte heer Stapel,

Op 23 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen, wijzigen bestemmingsplan en aanleggen uitrit op het perceel Sectie D, perceelnummer 3126 (Linderweg) te Linde.

Het ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het bouwen van 10 woningen, wijzigen bestemmingsplan en aanleggen uitrit met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/de beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);
- Realiseren of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo);

Het ontwerpbesluit wordt verleend voor het perceel:

- Sectie D, perceelnummer 3126 (Linderweg) te Linde

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Artikel 2.1, eerste lid onder c (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3) van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag, het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad (hierna vvgb genoemd) en de bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de terinzagelegging is men in de gelegenheid zienswijzen op het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven.

Het ontwerpbesluit is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met plannaam 'Linderweg naast 17a te Linde en Imro-nummer: NL.IMRO.1690.2024PB1002013-ON01

Postadres
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD
Zuidwolde

Telefoon
14 0528

E-mail
gemeente@dewolden.nl

Internet
dewolden.nl

Voorwaarden

1. Uiterlijk twee dagen voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.
2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.

Activiteit bouwen

3. U dient zich, bij de uitvoering, te houden aan de voorschriften uit de gemeentelijke Bouwverordening 2010 en het Bouwbesluit 2012.

Activiteit handelen in strijd met het ruimtelijkplan

4. U dient zich te houden aan de opgestelde voorwaarden van de getekende anterieure overeenkomst met kenmerk ...
5. De terreininrichting zoals ingediend onder '2024 01 18 Terreintekening -02122_OV_002_A1_V2C' dient uitgevoerd en in stand te worden gehouden

Activiteit uitweg

6. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
7. U voert de werkzaamheden voor de uitweg uit in overleg met de afdeling Beheer & Projecten - Civiel en Gebouwen volgens bijgevoegde situatie. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer K. Donker via het algemene telefoonnummer 14 0528. De juiste maatvoering zal in overleg ter plekke bepaald worden.
8. U betaalt de onkosten van de uitweg.
9. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te doen (www.kadaster.nl of 0800 0080).
10. Indien er vanwege de uitweg andere kosten moeten worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van een voorziening van de nutsbedrijven, een straatpot, een put of een kolk, zijn de kosten voor de vergunninghouder.

Bestemmingsplan / beheersverordening

De locatie ligt voor een deel binnen de Beheersverordening Buitengebied de Wolden 2023 en deels binnen het Bestemmingsplan Kleine Kernen Zuid 2010 binnen de beheersverordening hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch' en binnen het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen'.

Op basis van de agrarische bestemming zijn geen woningen toegestaan. Ook zijn in het gedeelte met de bestemming 'Wonen' geen woningen toegestaan omdat hier geen bouwvlak aanwezig is. Daarmee voldoet de ontwikkeling niet aan de Beheersverordening Buitengebied de Wolden 2023 en het Bestemmingsplan Kleine Kernen Zuid 2010.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.12 van de Wabo. Uw project is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat op basis van de agrarische bestemming van de Beheersverordening Buitengebied de Wolden 2023 het gebruiken van de grond voor wonen en het bouwen van woningen niet is toegestaan en omdat op basis van het Bestemmingsplan Kleine Kernen Zuid 2010 onder de bestemming 'Wonen' en geen woningen mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak. Dit maakt de ontwikkeling strijdig met artikels 3.1 lid j. en t. en artikel 3.5 lid g. van de beheersverordening en artikel 15.2.1 lid a. van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er afgeweken worden van het ruimtelijkplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd in Bijlage 1.

Motivatie

In de bij de omgevingsvergunning horende ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1) wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de genoemde weigeringsgrond niet van toepassing is. Zo past het plan binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en zijn er geen nadelige effecten op de omgevingsaspecten. Ook sluit de bouw van 10 woningen aan bij behoefte voor starters- en seniorenwoningen in de gemeente De Wolden en specifiek het dorp Linde. Voor de aspecten ecologie, bodem en archeologie hebben er onderzoeken plaatsgevonden. Uit de onderzoeken is geconcludeerd dat er geen onevenredige afbreuk is door of aan deze aspecten. Daarnaast is voldoende afstand gehouden tot de bedrijfsfunctie van Linderweg 27, de maatschappelijke functie aan de Linderweg 22/24 en andere, voornamelijk agrarische, functies in de omgeving. Hierdoor is er geen sprake van een belemmerende werking richting deze functies. Tot slot is het project maatschappelijk en economisch uitvoerbaar en is er voldoende aan participatie gedaan.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg 3.11 Bro is het plan voorgelegd aan onder andere de Provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie heeft hierbij aangegeven dat de landschappelijke aanpassing aangepast diende te worden. Dit is verwerkt in het plan. De RUD heeft geadviseerd enkele onderzoeken uit te laten voeren. Deze zijn uitgevoerd en goedgekeurd. De andere overlegpartners hadden geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan de Bouwverordening 2010 van de gemeente De Wolden en het Bouwbesluit 2012.

Activiteit uitweg

De activiteit uitweg is getoetst aan artikel 2.2 van de Wabo en aan de criteria genoemd in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV):

- het verkeer op de weg mag niet in gevaar worden gebracht;
- het mag niet zonder noodzaak ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
- het openbaar groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- de kwaliteit van de uitrit, voor zover die op gemeentegrond komt te liggen, mag naar oordeel van het college niet onvoldoende zijn.

Welstand

Het initiatief is gelegen binnen de welstandsnota van De Wolden. Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- 2024 11 01 ROB Linderweg 17a Linde
- 2024 01 30 - archeologie - bo en ivov ivok linde linderweg 17a concept v2
- Z2023-012326_integraal advies Linderweg 17 Linde
- Aeriusberekening D1140
- 2024 01 24 Participatieverslag 2.1
- 2024 01 18 Terreintekening -02122_OV_002_A1_V2C
- Tekeningen plattegronden en rioleringschema woningen blok A_OV-100_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Tekeningen plattegronden en rioleringschema woningen blok B_OV-101_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Tekeningen plattegronden, gevels doorsnede en rioleringschema bijgebouw_OV-102_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Tekeningen principedetails blok A & B_OV-250_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Tekeningen gevels, doorsnedes en kleur- en materiaalstaat blok A_OV-200_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Tekeningen principedetails blok A & B_OV-251_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Statische berekening berging_d.d. 22-12-2023_OLO 8309305
- Tekeningen principedetails blok A & B_OV-252_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305
- Aanvraagdocument publiceerbaar_OLO 8309305
- Tekeningen gevels, doorsnedes en kleur- en materiaalstaat blok B_OV-201_d.d. 06-11-2023_OLO 8309305

- Statische berekening woningen_d.d. 22-12-2023_OLO 8309305

Procedure

besluitvorming door de raad wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Bekendmaking hiervan vindt plaats via het De Westervelder Wolder Courant, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Inwerkingtreding

De werking van de van rechtswege verleende vergunning is opgeschort totdat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of, als er een bezwaarschrift is ingediend, op dit bezwaarschrift is beslist. De vergunninghouder kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen verzoeken de opschorting op te heffen.

Kosten

Volgens de Legesverordening 2023 worden kosten in rekening gebracht. U ontvangt hiervoor een factuur. Bent u het niet eens met de factuur dan kunt u daartegen bezwaar maken, in de factuur staat hoe u dat doet.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Rutger Bijlsma. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd het zaaknummer Z2023-00001040 van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Rutger Bijlsma
Coördinator omgevingsvergunningen

Niet eens met het ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit? Dan kunt u een zienswijze indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van bekendmaking per zienswijzeformulier op de website, per e-mail of schriftelijk. Contactgegevens vindt u aan de linkerkant op de voorzijde van deze brief.

In uw zienswijze vermeldt u:

- uw naam, adres en telefoonnummer waarop u overdag bereikbaar bent
- de datum van uw zienswijze
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen u zienswijze indient
- de datum en het kenmerk van de brief waarin het ontwerpbesluit staat
- waarom u het niet met het ontwerpbesluit eens bent
- uw handtekening

CONCEPT

Algemene aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen

Contact met de gemeente

Voor alle genoemde meldingen moet u, de vergunninghouder, contact opnemen met de gemeente. Er zijn hiervoor verschillende mogelijkheden. U kunt:

- bellen naar het algemene nummer (14 0528) van de gemeente;
- e-mailen naar omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.

U hebt een omgevingsvergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u gaat beginnen met de bouw, zijn er een aantal zaken waar wij u op willen wijzen. Enkele belangrijke aandachtspunten kunt u in deze brochure nalezen. In de gemeentelijke bouwverordening en in het bouwbesluit 2012 kunt u vinden welke verplichtingen mogelijk nog meer van belang zijn bij de uitvoering van de (ver)bouwwerkzaamheden.

Advies

Wij adviseren u om pas te starten met de werkzaamheden als de vergunning onherroepelijk is. U kunt in de bezwaretermijn starten met de werkzaamheden maar dan voert u de werkzaamheden op eigen risico uit.

Verantwoordelijkheid

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de tijdige meldingen, het voldoen aan de voorwaarden van de vergunning en het bouwen volgens de vergunning en wet- en regelgeving. Ook als deze aspecten zijn overgedragen aan een aannemer.

Voor de start van de werkzaamheden

Vooroverleg

Bij grotere bouwplannen dient u met uw aannemer vooroverleg te plegen met de gemeente omtrent de uitvoering. Tijdens dit vooroverleg worden een aantal aspecten voor de uitvoering met u doorgenomen en worden afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken tijdens de uitvoering. Maak tijdig een afspraak met de toezichthouder. In het vooroverleg wil de gemeente weten wie het centrale aanspreekpunt van de vergunninghouder is tijdens de bouwwerkzaamheden en in hoeverre deze persoon gemachtigd is om beslissingen te nemen.

Peil en rooilijnen

Er mag niet eerder worden begonnen met bouwen dan nadat de peilhoogte (de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer) en de rooilijnen (de grenzen op uw perceel waarbinnen u moet bouwen) door de gemeente zijn gecontroleerd. Dit geldt natuurlijk niet voor een interne verbouwing, een dakkapel of bijvoorbeeld een aanbouw omdat de peilhoogte en de plaats op het terrein al door de bestaande bebouwing vast staan.

Voorschriften

Wees erop bedacht dat de vergunning onder bepaalde voorschriften (voorwaarden) kan zijn verleend. Lees de vergunning dus vooraf goed door. Ook is degene die de bouwwerkzaamheden in uw opdracht uitvoert verplicht de voorschriften van de omgevingsvergunning na te leven.

In de vergunning kan zijn bepaald dat u voor of tijdens de bouw nog bepaalde gegevens en bescheiden ter goedkeuring aan de gemeente moet overleggen. Dit kunnen bijvoorbeeld kwaliteitsverklaringen of detailberekeningen en/of -tekeningen van de bepaalde bouwdelen zijn.

Let op: Wanneer u uw aanvraag om omgevingsvergunning digitaal heeft ingediend via het Omgevingsloket, dan moeten alle aanvullende gegevens via dit loket digitaal worden ingediend.

Tijdens uitvoering van de werkzaamheden

Start bouw

In de omgevingsvergunning kunnen specifieke uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder. Spreek, wanneer u een aannemer heeft ingeschakeld, goed af wie van u de meldingen aan de gemeente zal doen.

Elk van de navolgende onderdelen van het bouwproces moet u, wanneer van toepassing, altijd uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan melden bij uw toezichthouder:

De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.

De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen.

De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Het storten van gewapend beton.

Bodem

Indien sprake is van grond wat vrij zal komen van de bouwlocatie adviseren wij te werken met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond mag op het perceel zelf verwerkt worden. Indien dit niet mogelijk is moet u eerst contact opnemen met de gemeente. Een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit kan worden verlangd.

Vergunning en bescheiden bij de hand

De omgevingsvergunning met alle bijbehorende bescheiden zoals tekeningen moeten altijd bij de vergunninghouder en/of degene die de werkzaamheden uitvoert onder handbereik zijn. De toezichthouder kan naar de vergunning en bescheiden vragen. Ook moeten (indien van toepassing) het bouwveiligheidsplan en eventuele andere toestemmingen aanwezig zijn en op verzoek van de toezichthouder getoond worden.

Afscheiding bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd, waar grond wordt ontgraven of waar dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

Rioolaansluiting

Om foutieve rioolaansluitingen tegen te gaan schrijft de gemeente verschillende kleuren riolering voor op gemeentelijk, maar ook op particulier terrein. Elk type water, in zijn eigen kleur buis. Zo houden we het overzicht, ook onder de grond. Indien niet anders is voorgeschreven, gelden de volgende kleuren:

- Hemelwaterafvoer in de kleur groen;
- Vuilwaterafvoer in de kleur bruin.

De riolering moet conform het advies worden aangelegd. De gemeente controleert de rioolaansluitingen op kleur en aanleg. Ter controle van de aansluiting dient u een afspraak te maken met de toezichthouder van de gemeente. Indien nodig dient u de aansluiting te ontgraven om de controle mogelijk te maken.

Bouwafval

U dient ervoor te zorgen dat er tijdens het bouwen geen bouwafval op de openbare weg of op naast gelegen percelen komt te liggen. Ook mag geen zwerfvuil door uw bouwen in de omgeving terechtkomen.

Geluid

Bedrijfsmatige bouw- of sloopactiviteiten mogen alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 worden uitgevoerd. Daarbij dient u, ten behoeve van omwonenden, rekening te houden met onderstaande blootstellingstabel.

Dagwaarde	Max. blootstellingsduur
≤ 60 dB(A)	Onbeperkt
> 60 dB(A)	50 dagen
> 65 dB(A)	30 dagen
> 70 dB(A)	15 dagen
> 75 dB(A)	5 dagen
> 80 dB(A)	Geen

De in bovenstaande tabel genoemde waarden betreffen daggemiddelden. Het bevoegde gezag kan ontheffing verlenen. Indien bij de aanvraag niet om een akoestisch rapport is gevraagd, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Blijkt tijdens de uitvoering dat niet aan de grenswaarden wordt voldaan, dan kan het werk worden stilgelegd. Zorg dan ook dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om geluid op de omringende bebouwing voldoende te beperken, bijvoorbeeld bij heiwerkzaamheden.

Schade aan wegen en terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

Schade aan andere bouwwerken

De veroorzaker is zelf aansprakelijk voor schade die tijdens de bouwwerkzaamheden ontstaat. Wanneer u gaat heien dient u de directe omgeving op tijd te waarschuwen. Indien u geen trillingsrapport voor heiwerkzaamheden heeft hoeven aanleveren bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet bij het uitvoeren van heiwerkzaamheden. Zorg dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om trillingen op de omringende bebouwing voldoende te beperken. Het is zinvol om voorafgaand aan de bouw een inventarisatie te maken van de bouwkundige staat van de omliggende bebouwing. Wanneer er ernstige schade of hinder voor de omgeving ontstaat zijn de gemeentelijke toezichthouders bevoegd om de desbetreffende bouwwerkzaamheden stil te leggen.

Boor- of avegaarpalen

In de grond gevormde funderingspalen moeten door het gemeentelijk toezicht worden goedgekeurd voordat een aanvang kan worden genomen met de verdere funderingswerkzaamheden.

Deze goedkeuring krijgt u wanneer alle boorpalen akoestisch zijn doorgemeten en de uitkomsten van het doormetingsrapport goed zijn.

Verder moeten op aanwijzing van het gemeentelijk toezicht enkele paalkoppen worden ontgraven, schoongespoten en ter keuring worden aangeboden.

Constructieve detailberekeningen

In de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat, voordat met bepaalde bouwonderdelen mag worden gestart, nog aanvullende constructieve detailberekeningen en -tekeningen ter keuring moeten worden ingediend. Deze aanvullende berekeningen moeten de goedkeuring hebben van uw eigen constructeur. Als dit niet het geval is worden de ingediende gegevens niet in behandeling genomen. Dit kunnen bijvoorbeeld constructieve berekeningen en tekeningen zijn van prefab bouwonderdelen zoals kelders, vloeren en daken die door uzelf of uw aannemer worden besteld. Pas wanneer deze detailberekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd mag u met deze onderdelen starten.

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

Gereedmelden van bepaalde onderdelen

Als u klaar bent met de volgende onderdelen van bouwwerkzaamheden, moet u de gemeente hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen:

- putten en grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- de thermische isolatie in de spouw van wanden, en de thermische isolatie in andere besloten constructies.

U mag deze onderdelen gedurende twee dagen na de melding niet aan het oog onttrekken, tenzij de toezichthouder u daar toestemming voor geeft. In de vergunning kunnen meer uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder.

In gebruikname

Zodra het gehele bouwwerk klaar is of wanneer u het in gebruik wenst te nemen moet u hier melding van maken. Een toezichthouder maakt dan een afspraak met u en controleert vervolgens of alles volgens vergunning is gebouwd. Pas wanneer alles in orde is bevonden wordt uw dossier afgesloten en kunt u het gebouwde in gebruik nemen.

Deze gereedmelding moet uiterlijk gebeuren op de dag van het gereedkomen van de laatste werkzaamheden. Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Voordat de toezichthouder het dossier heeft afgesloten is een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en/of het bevolkingsregister van de gemeente niet mogelijk.

Niet nakomen van verplichtingen

Wanneer u zich niet aan voornoemde verplichtingen houdt kan bestuurlijk worden opgetreden. Eventuele kleine wijzigingen tijdens de bouw moeten vooraf door het gemeentelijk bouwtoezicht worden goedgekeurd. Het kan soms nodig zijn dat een wijziging op de bestaande omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Flora en fauna

Voordat u met de werkzaamheden begint, willen wij u attent maken op de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet beschermt Nederlandse planten- en diersoorten, natuurgebieden (Natura 2000) en houtopstanden. U heeft de plicht om te onderzoeken of uw werkzaamheden van invloed zijn op beschermde soorten of Natura 2000. Als u niet zeker weet of er beschermde soorten, of hun verblijfplaatsen, worden verstoord of vernietigd als gevolg van de werkzaamheden, of uw project negatieve invloed heeft op Natura 2000, dan kunt u een ecologisch onderzoek (quickscan) laten uitvoeren door een ecologisch adviesbureau.

Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kunt u doorgaan met uw werkzaamheden, moet u de werkzaamheden uitstellen of moet u de werkzaamheden staken en eerst een ontheffing of vergunning in het kader van de Wnb aanvragen bij de provincie Drenthe. Alle informatie hierover kunt u vinden op de website van de provincie (<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/wnb>).

Burgerlijk Wetboek

Tot slot willen wij u ter informatie wijzen op twee belangrijke privaatrechterlijke verplichtingen ten opzichte van uw buren, genoemd in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4):

Het bouwwerk, inclusief de fundering en dakgoten, dient u op eigen grond te bouwen, tenzij anders met de eigenaar van het belendend perceel is overeengekomen.

Op een afstand van minder dan 2 meter, gemeten loodrecht op de perceelgrens, mogen geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie aanwezig zijn, tenzij de eigenaar van het belendend perceel hiertegen geen bezwaar heeft.

Wij adviseren u om altijd vooraf uw bouwplannen met de buren te bespreken.

Niet bouwen?

Een vergunning is geen verplichting om te bouwen. Maakt u geen gebruik van uw vergunning? Dan kan de gemeente deze vergunning na 3 jaren intrekken. De gemeente zal dan eerst contact opnemen, en u de mogelijkheid bieden om alsnog binnen korte termijn te starten met de uitvoering. Doet u dit niet, dan zullen wij de vergunning intrekken. In bijzondere situaties kunnen wij de vergunning na 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning intrekken.

Ruimtelijke Onderbouwing Linderweg 17a Linde

Datum: 1 november 2024

Opsteller :

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging projectgebied	1
1.3 Verantwoording	1
1.4 Leeswijzer	1
2. Beschrijving van het projectgebied.....	2
2.1 Huidige situatie.....	2
2.2 Gewenste situatie.....	5
3 Beleid.....	6
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Waterschapsbeleid.....	9
3.4 Gemeentelijk beleid.....	9
4 Omgevingsaspecten.....	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Bodem	14
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid.....	16
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie	16
4.7 Water	18
4.8 Ecologie	18
4.9 Parkeren en verkeer.....	19
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	20
4.11 Duurzaamheid.....	21
5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de gronden achter Linderweg 17a te ontwikkelen tot woningbouw.

Er is vooroverleg gevoerd. Dat heeft geresulteerd in een uitspraak tot medewerking. Deze medewerking is door het college van B&W in een intentieovereenkomst vastgelegd.

Voor deze ontwikkeling is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De aanvraag omgevingsvergunning omvat daarmee tevens de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Er is een buitenplanse projectafwijking vereist en daarmee is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in Linde, een dorp ten zuidoosten van Zuidwolde. De woningbouwlocatie ligt ten noordoosten van de doorgaande Linderweg in Linde.



Afbeelding 1.1: projectgebied en omgeving (bron: Topotijdreis)

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven. Kaartmateriaal is noord gericht tenzij dat anders aangegeven is.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project aangegeven.

2. Beschrijving van het projectgebied

2.1 Historie en ontwikkeling Linde

Het dorp Linde wordt voor het eerst genoemd in een brief van 1491. Toen lag Linde echter niet op de huidige locatie, maar op de kruising van de Ommerweg-Linderweg. Daar op 'de hoek van Linde' tussen de gehuchten Schottershuizen en Nolde lag vroeger de kern van het dorp Linde. Halverwege de negentiende eeuw is het dorp verplaatst in oostelijke richting tot waar het dorp nu gelegen is. Het eerste bouwwerk van het huidige dorp was de school die gebouwd werd. Er kwam een hoofdwoning bij. Een bakkerij met kruidenierswinkel, een café en een smederij volgden. Dit was de aanleiding voor een aantal boeren om ook hun boerderijen te 'verhuizen'.

Door de jaren heen is Linde gegroeid. Eerst door verdichting langs de Linderweg ter hoogte van de school. Circa 30 jaar geleden is aan de noordwestzijde een uitbreidingswijk gerealiseerd. Tien jaar later is ten noorden van Linde woningbouw gerealiseerd in de vorm van een landgoed.

De structuurvisie 2010 – 2030 en het Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden geven aan dat er kansen voor woningbouw voor Linde zijn aan de oostzijde van het dorp ter hoogte van het projectgebied. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.4.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel Linderweg 17a is gelegen in het bebouwingslint langs de Linderweg. Het perceel omvat twee delen, te weten een ingericht woonerf en een weide. Het projectgebied is omlijnd met geel.



Afbeelding 2.1 luchtfoto Linderweg 17a
Bron: topotijdreis, jaar 2023

Woonerf

Het ingerichte woonerf omvat een woning met aangebouwde showroom. Voorheen was hier een bedrijf gevestigd dat gespecialiseerd was in de verkoop en het leggen van parketvloeren. De toegang van het woonerf en daarmee de showroom is gelegen aan de zuidzijde van het woonerf. Op het achterste deel van het ingerichte woonerf zijn een aantal bijgebouwen aanwezig. Dit deel van het ingerichte woonerf is veelal verhard.

Weide

Achter het ingerichte woonerf Linderweg 17a is een weide gelegen. Er staan twee aaneengebouwde bijgebouwen ten behoeve van het houden van vee. Afbeelding 2.2 toont het aanzicht vanaf het ingerichte woonerf Linderweg 17a richting de oostelijke grens van het projectgebied.



Afbeelding 2.2 Aanzicht weide
Bron: eigen fotomateriaal maart 2023

Omgeving

De bedrijvigheid van oudsher heeft in Linde veelal plaatsgemaakt voor wonen. De basisschool heeft een woonfunctie gekregen. Ten zuiden van het projectgebied is nog één bedrijfsperceel gelegen. Verder heeft Linde nog een dorps huis met gymzaal. Ten noorden en oosten zijn in het weidse landelijke gebied meer agrarische gronden gelegen.

2.3 Planologisch

Het projectgebied ligt deels binnen bestemmingsplan 'Kleine Kernen Zuid 2010' (vastgesteld 2012-03-29) en deels binnen Beheersverordening 'Buitengebied' (2019-02-28). Hieronder worden beide bestemmingsplannen afzonderlijk benoemd.

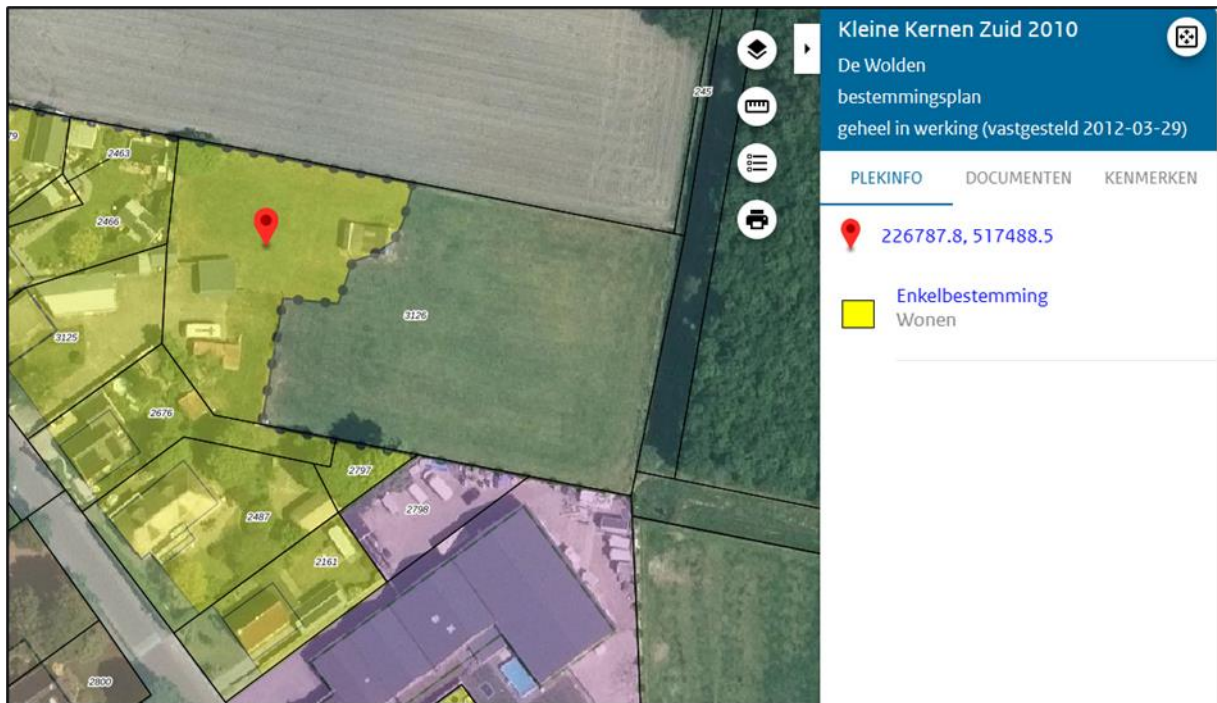
Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Zuid 2010'

De gronden die vallen binnen het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Zuid 2010' hebben enkelbestemming 'Wonen' zonder bouwvlak.

Ter hoogte van de bestaande woning is er een bouwvlak en de aanduiding 'detailhandel'.

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van niet meer dan 60m² toegestaan. Het hoofdgebouw dient volgens de bouwregels binnen bouwvlak te worden gebouwd.

De bestemmingsomschrijving laat tevens erven en tuinen toe.



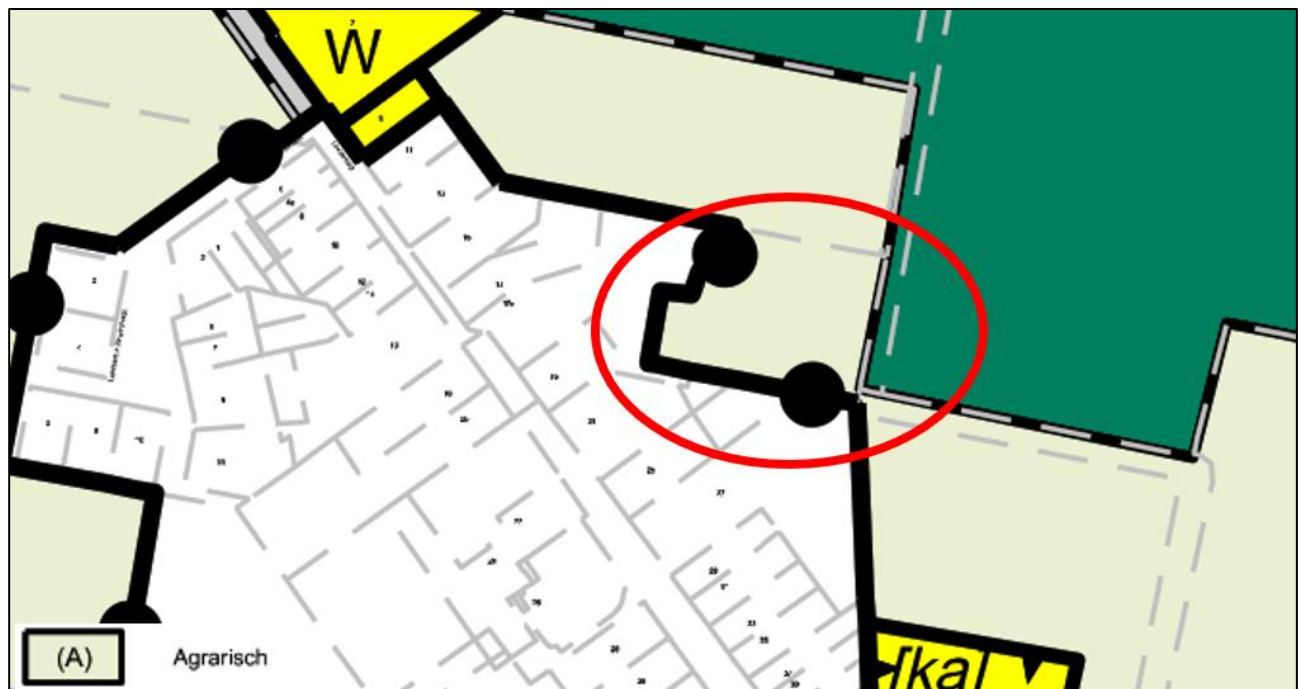
Afbeelding 2.3 uitsnede kaart bestemmingsplan
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Beheersverordening buitengebied

Het projectgebied zover gelegen binnen de beheersverordening heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder enige aanduiding is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden toegestaan.

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden hebben ook een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor deze gronden geldt een vergunningstelsel bij bodemingrepen. In paragraaf 4.6 wordt daar nader op ingegaan.



Afbeelding 2.4 uitsnede kaart beheersverordening 2019
Bron: gemeente de Wolden

Strijdigheden

Het bouwen van de beoogde rijwoningen is strijdig op zowel de gronden met een woonbestemming als de gronden met een agrarische bestemming.

Het bouwen van bijgebouwen binnen de agrarische bestemming is ook strijdig.

Het aanleggen van de tuin- en erfinrichting is voor zover gelegen in het agrarische deel van het projectgebied strijdig. Zover gelegen binnen de woonbestemming zoals aangegeven in het bestemmingsplan Kleine Kernen Zuid 2010 niet.

2.4 Gewenste situatie

Bestaand woonerf

Het woonerf Linderweg 17a wordt verkleind. Het toegangspad en achterste deel wordt betrokken bij het nieuwe woonerf. De bestaande woning met aangebouwde showroom en berging blijven behouden.

Nieuwe woonerf

Het voornemen is twee hoofdgebouwen te realiseren met in totaal 10 wooneenheden. Er zijn tevens twee gezamenlijk te benutten bijgebouwen gewenst. Er zal specifiek worden gebouwd voor starters en senioren. Door deze doelgroepen te bedienen ontstaan er in de omgeving doorstroommogelijkheden in de bestaande woningmarkt. Ten behoeve van de doelgroepen zijn een aantal opties mogelijk waarmee meer ruimte per woning gecreëerd kan worden passend bij de behoefte van de toekomstige bewoners. Voor de drie oostelijke woningen zijn de opties beperkt vanwege het bedrijfsperceel. Er dient een afstand van 30 meter in acht te worden genomen. Die afstand geldt niet voor de bijgebouwen. In paragraaf 4.1 wordt dit nader toegelicht.

De twee hoofdgebouwen zijn zo gepositioneerd dat de achterzijde van de woningen uitkijken op het agrarische landschap ten noorden van het projectgebied. Daarbij blijven de verkavelingslijnen van deze locatie intact.

Het bestaande toegangspad wordt verlegd om meer ruimte te creëren ten opzichte van de aanliggende bebouwing. De toegang wordt afgeschermd met een haag. Tussen de toegang en het woonperceel Linderweg 19 is ruimte voor een groene invulling met struiken.

De zuidzijde van het nieuwe erf dat grenst aan de woonpercelen en bedrijfsperceel gelegen aan de Linderweg wordt afgeschermd door een groene struweelstrook en gras. Binnen het erf wordt er gewerkt met lage hagen die het erf benadrukken. Aan de oost- en noordzijde wordt het erf open gehouden om het zicht op de bestaande open ruimte te behouden. Aan de noordzijde wordt een greppel aangelegd die zorgt voor een fysieke afscheiding en ook dient als waterberging.

Aan de oostzijde blijft een strook van 5 meter onbebouwd om onderhoud van de naastgelegen A-watergang te behouden.

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost aan de zuidzijde van het projectgebied.

Zie bijgevoegde terreintekening bij de aanvraag.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een sterke en gezonde regio en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking stelt eisen aan ruimtelijke plannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Dit project kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties' worden geschaard. Indien een plan voorziet in de toevoeging van ten hoogste elf woningen, dan is blijkens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3. Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Drenthe

In de omgevingsvisie (vastgesteld 2022-09-28) zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Kernkwaliteiten

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe. De provincie wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaal economische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen.

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Landschap aangeduid als 'Landschapstypen - Esdorpenlandschap' en 'wegpanorama'. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Van provinciaal belang zijn de essen en de beekdalen.

De essentie van het begrip wegpanorama's zit voor de provincie in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied én, daar waar langs wegen ontwikkeld wordt, dit met kwaliteit gepaard gaat.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit 'aardkundig erfgoed' aangeduid met een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt.

Kernkwaliteit Natuur, Cultuurhistorie, Archeologie en Rust

Het projectgebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur, cultuurhistorie, archeologie en rust niet voorzien van enige aanduiding.

3.2.2. Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (2023-06-26) geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie.

Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 2.17 'Woningbouw' geeft aan in lid 1 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.

3.2.3 Overwegingen provinciaal beleid

Het projectgebied is niet gelegen op een es of een beekdal. Het woningbouwproject is ontworpen binnen de bestaande verkaveling. Vanaf de N48 is er in het kader van 'wegpanorama' geen zicht op het projectgebied. Het projectgebied is omgeven door bebouwing en het landgoed Linde. Het gaat om het toevoegen van 10 woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De huidige woonbestemming behoort tot het stedelijk gebied en het agrarische deel van het projectgebied is daarmee aansluitend aan stedelijk gebied gelegen. In paragraaf 3.4.3 is aangetoond dat het initiatief passend is binnen de woonvisie van gemeente De Wolden.

Dit woningbouwplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit van de huidige woonzorgvisie, zie paragraaf 3.4.3.

2.2.4 Conclusie

Dit project voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het projectgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie 'Meer dan water'. Het waterbeheerprogramma bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027;
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027;
3. KRW factsheets en achtergronddocument.

De missie van het Waterschap is het zorgen voor veilig wonen met water, voor voldoende en schoon water voor boeren en bedrijven in de stad en de natuur. Samen met de partners wordt dit gedaan op een sobere en doelmatige wijze, zodat de mensen in het gebied gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken.

In het waterbeheerprogramma zijn doelen en maatregelen opgenomen over duurzaamheid, energie, innovatie, uitwisseling van kennis en de wijze waarop het waterschap haar taken uitvoert.

Overwegingen

Voor dit project is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van deze onderbouwing.

Conclusie

Het project betreft een relatief geringe ruimtelijke ingreep welke weinig invloed heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit project geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 De Wolden Structuurvisie 2030 (vastgesteld 2010-07-02)

Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer.



Afbeelding 3.1 Structuurvisiekaart uitsnede dorp Linde Bron: gemeente de Wolden

De visie richt zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit de randvoorwaarde is. Ruimtelijke kwaliteit in De Wolden wordt bepaald en versterkt door de dynamiek van het landschap.

Mogelijkheden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen' betekent woningbouw passend binnen de kenmerken van het landschap. Gebieden die voor 'landschappelijk bouwen' in aanmerking komen zijn onder andere locaties, aansluitend aan een kleine kern.

Overweging

Landschappelijk bouwen aansluitend aan een kleine kern is al vanaf 2010 een mogelijkheid. Het projectgebied is aansluitend aan de kleine kern Linde gelegen. In het LOK wordt deze mogelijkheid nader uitgewerkt, zie paragraaf 3.4.4.

3.4.2 Toekomstvisie 2022-2040 'Samen aan zet!'

In deze vastgestelde toekomstvisie wordt het projectgebied geschaard onder de 'veldontginningen'. De jonge veldontginningen kennen een grote onregelmatige verkaveling, duidelijke lijnen in het landschap en een praktische opzet. Dit type landschap bevindt zich in het hart van de gemeente, met name rond de dorpen Zuidwolde en Echten. De jonge veldontginningen bestaan hoofdzakelijk uit zand- en veengrond.

Wat betreft woningbouw wordt volgens de toekomstvisie ingezet op beheerste uitbreiding van kleine dorpen en grootschalige uitbreiding van de kerndorpen. Wanneer het gaat om uitbreiding van kleine dorpen wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de aard en schaal van het landschap en zich laten inspireren door de cultuurhistorie van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. De gemeente wil woningbouwinitiatieven die vanuit de samenleving ontstaan stimuleren.

Overweging

Er is met de toevoeging van 10 woningen sprake van beheerste uitbreiding. De oorsprong van het initiatief ligt bij een bewoner uit het dorp en het te creëren aanbod richt zich op de lokale markt.

3.4.3 Woon(zorg)visie 2023-2027 gemeente de Wolden

Gemeente de Wolden heeft vijf verschillende opgaven gedefinieerd die nu spelen of die in de nabije toekomst aan de orde kunnen zijn.

1. Nieuwbouw – wat bouwen we waar voor wie?
2. Bestaande woningvoorraad – hoe verduurzamen we de bestaande woningen?
3. Wonen en Zorg – hoe gaan we om met de groeiende groep senioren en zorgbehoevenden in De Wolden?
4. Starters – wat is nodig voor de jonge woningzoekenden in De Wolden?
5. Leefbaarheid en leefomgeving – hoe behouden en verbeteren we de kwaliteit van onze dorpen en landschappen?

Er wordt ingezet op beheerste uitbreiding bij de kleine dorpen zoals Linde. Dit houdt in dat er ruimte is voor nieuwbouw om de woningvoorraad te verversen, voorzieningen te behouden en woningen te bieden voor lokale starters en gezinnen.

De woonzorgvisie geeft aan dat op dit moment vooral de starters en senioren in de knel komen op de woningmarkt. Door aantrekkelijke kleinere woningen te bouwen wil de gemeente kansen voor starters vergroten en doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

In het Programmaplan woningbouwimpuls De Wolden behorende bij de woonzorgvisie is het doel de realisatie van 750 tot 1000 woningen in de periode 2023-2030. 550 woningen moeten reguliere woningen worden. Aanvullend op dit doel wordt in ieder dorp ten minste één woningbouwplan gerealiseerd. In het programmaplan wordt in bijlage 1 een inventarisatie gegeven van de bestaande harde en zachte plancapaciteit. Voor het dorp Linde worden 10 zachte plannen aangegeven.

Overweging

Voorals starters en senioren komen in de knel op de woningmarkt en dat is nu juist de doelgroep van dit woningbouwproject. Dit kleinschalige project kan voor de nodige doorstroming op de markt zorgen en kan bijdragen aan de benodigde 550 reguliere woningen die nodig zijn in de gemeente.

De programmaleider woningbouwversnelling de Wolden heeft aangegeven dat dit woningbouwproject behoort tot de zachte plannen in Linde en omgeving, waarmee dit woningbouwproject passend is binnen de woonvisie van gemeente de Wolden.

Het project voorziet in 5 middel dure woningen en 5 goedkope woningen. De koop woningen zijn door middel van een optie voor een aanbouw te voorzien van een slaapkamer op de begane grond en daarmee levensloopbestendig te maken.

3.4.4 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 het LOK vastgesteld. Het LOK is een instrument waarbij de samenhang tussen de verschillende landschappen, stedenbouwkundige aspecten, uitbreidingsplannen en functieveranderingen op elkaar worden afgestemd. Daarnaast bevat het LOK randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In het beleid van gemeente de Wolden is in Linde, net zoals in andere kleine dorpen, ruimte voor uitbreiding van het dorp. In het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) van gemeente de Wolden uit 2011 wordt genoemd dat in de dorpen Linde, Ansen, Berghuizen en Echten vanuit het dorp vraag naar woningen wordt gemeld. In het LOK worden kansen gezien voor landschappelijk bouwen in onder andere Linde. Het gaat hierbij om bouwen op een landschappelijke verantwoorde wijze.

Het dorp Linde wordt in het LOK beschreven als een typisch wegdorp liggend in de jonge veldontginningen. De dorpsrand van Linde is sterk verschillend aan de noordzijde en de zuidzijde. Aan de noordkant is de rand besloten door de aanwezige bosgebieden en gevarieerd, door de diversiteit aan bebouwing en de oriëntatie van de bebouwing die steeds wisselt. Er zijn fraaie zichtlijnen naar het nieuwe landgoed, dat zorgt voor een dieptewerking. Aan de zuidkant grenst Linde aan een weids en open gebied.

De volgende randvoorwaarden worden gesteld aan uitbreiding van Linde:

- Respecteer de openheid aan de zuidzijde van het dorp;
- Respecteer de zichtlijnen;
- Kies voor inbreiden voor uitbreiden.

Het projectgebied is volgens de indeling uit het LOK gelegen binnen het gebied aangeduid als 'jonge veldontginningen'. De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke meerwaarde.

Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt volgens het Landschappelijk Ontwikkelingskader van gemeente de Wolden (LOK) in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Linde kan dat op 3 manieren:

1. verder bouwen aan een lint;
2. ontwikkelen van een nieuw erf;
3. bouwen op een bestaand erf.

In dit plan is de tweede optie van toepassing. Er wordt een nieuw erf gecreëerd. Dan zijn er verschillende voorwaarden benoemd:

- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- nieuw erf wordt gebouwd in de opstreckende verkavelingsrichting van het landschap;
- de maat en de schaal van een nieuw erf kan groot zijn, mits passend in het landschap;
- nieuw erf bestaat uit meerdere bouwvolumes van verschillende grootte;
- een nieuw erf heeft een centrale ontsluiting/toegangsweg en ligt op enige afstand van de hoofdontsluitingsweg;

- de overgangen tussen erf en omgeving zijn voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

Overwegingen

Dit project is ontworpen in de opstreckende verkavelingsrichting van het landschap. Het bestaat uit vier bouwvolumes, waarvan twee hoofdgebouwen en twee bijgebouwen. De hoofdgebouwen verschillen in maat en de bijgebouwen zijn ondergeschikt ontworpen aan de twee hoofdgebouwen.

De zuidzijde van het nieuwe erf, dat grenst aan de woonerven en bedrijfsperceel gelegen aan de Linderweg, wordt afgeschermd door een groene struweelsingel.

Binnen het erf wordt er gewerkt met lage hagen die het erf benadrukken. Aan de oost- en noordzijde wordt het erf open gehouden om het zicht op de bestaande open ruimte te behouden.

Dit project wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het dorp Linde met respect voor de aanwezige zichtlijnen.

3.4.5 Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

Overwegingen

Het projectgebied ligt in welstandsvrij gebied.

3.4.6 Kavelpaspoort Linderweg 17a Linde

De oud-eigenaar die voorheen aan de Linderweg 17a zijn bedrijf runde, heeft reeds jaren geleden deze handschoen opgepakt met het doel om voor starters uit Linde te bouwen. Uiteindelijk is door de gemeente op verzoek van de curator een kavelpaspoort opgesteld om met minimale kaders richting te geven voor de ontwikkeling van deze locatie.

In het kavelpaspoort zijn de volgende ontwerppunten aangegeven:

- Parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per woning.
- Het landschappelijk bouwen maakt het logisch om de bebouwing te oriënteren op het omliggende landschap met de voorkant van de woning richting het landschap.
- Er is aandacht nodig voor erfafscheidingen. Een afschermdende strook beplanting langs de bestaande kavels zorgt voor privacy van bestaande kavels en een rustig beeld in het nieuwe gebied.

Overwegingen

Er is rekening gehouden met de gewenste parkeernorm, zie paragraaf 4.9 'parkeren en verkeer'. De bebouwing is georiënteerd op het omliggende landschap met de voorzijde richting het landschap. De twee bijgebouwen dienen als afscherming van bestaande kavels tot het nieuwe gebied en ook is er voorzien in een afschermdende strook beplanting.

3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Dit project voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Dit project omvat de nieuwbouw van twee hoofdgebouwen met 10 woningen en twee bijgebouwen alsmede het aanleggen van het woonerf bestaande uit tuinen en een gezamenlijk deel.

De van belang zijnde omgevingsaspecten worden hieronder nader overwogen.

4.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Wijze van meten

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval zijn de woningen milieugevoelige functies.

Overweging

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Het vormt dan ook geen belasting voor omliggende woon functies.

In de nabije omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijfsbestemmingen en een maatschappelijke bestemming gelegen.

Onderstaande tabel toont de nabijgelegen bestemmingen met de afstand tussen het projectgebied en het bestemmingsvlak.

Adres	Bestemming	Categorie	Hinderricht afstand	Afstand tot projectgebied
Linderweg 27	Bedrijf	2	30	0
Linderweg 22/24	Maatschappelijk	2	30	15
Dennenweg 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	3.1	100	270
Vuile Riete 7	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	3.1	100	420
Vuile Riete 4	Agrarisch - Intensieve veehouderij	3.2	200	670
Vuile Riete 6	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	3.1	100	860

Wat betreft de agrarische bedrijven wordt voldaan aan de hinderrichtafstanden. Voor de maatschappelijke- en bedrijfsbestemming wordt niet voldaan. Er kan gemotiveerd afgeweken worden van de hinderrichtafstanden.

Het projectgebied grenst direct aan de bedrijfsbestemming. Hier is volgens het bestemmingsplan maximaal categorie 2 toegestaan wat leidt tot een maximale hinderrichtafstand van 30 meter. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. De gevoelige functie, zijnde de woningen zijn op minimaal 30 meter afstand gesitueerd van het bestemmingsvlak bedrijf, zie de terreintekening bijgevoegd bij de aanvraag. Hiermee kan alsnog voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Dit geldt ook voor de maatschappelijke bestemming. De afstand tot aan het projectgebied bedraagt 15 meter, maar dat is de toegangsweg naar het nieuwe erf. De hoofdgebouwen met daarin de woningen zijn op ruim 60 meter gelegen van het maatschappelijke bestemmingsvlak. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.2 Bodem

In het kader van een vergunningprocedure dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit project wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Er wordt met dit project een woonerf op grond van landschappelijk bouwen mogelijk gemaakt.

Er is door Sigma B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het rapport met nummer 23-M11029 van 4 januari 2024 wordt geconcludeerd dat de grond chemisch schoon is, er zijn ook geen PCB's gevonden ter plaatse van de daklijnen. Het grondwater bevat een lichte verhoging koper.

Ter hoogte van een daklijn van één van de te verwijderen afdakjes is een aanzienlijk gehalte aan asbest geconstateerd. Dit afdakje is na 1993 geplaatst waarmee de grond gesaneerd moet worden tot de achtergrondwaarde. Gezien het feit dat het bouwsel in het kader van het woningbouwproject verwijderd zal worden, zal de plek gesaneerd worden en daarmee teruggebracht worden tot de achtergrondwaarde. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project mits de asbestverontreiniging gesaneerd wordt.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In het voorliggende plan worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidgevoelige object toegevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied ontsluit op de Linderweg. Op de Linderweg geldt in het dorp Linde een 30 km/h regime. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat hier geen zones gelden.

De woningen zullen moeten voldoen aan de bouwtechnische eisen van het bouwbesluit waarmee een goed binnenklimaat is gegarandeerd.

Rail- en industrielawaaï

Het projectgebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein of in de nabijheid van een industriegebied. Er is ook geen spoorlijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Dit project draagt slechts in 'niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Ten overvloede zijn de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)" opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport nagezien. Volgens deze kaarten was de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het projectgebied in het jaar 2023 minder dan 18 µg/m³

De concentratie fijnstof (PM10) in deze omgeving ligt rond de 13,5 µg/m³. De voorziene activiteiten zullen niet leiden tot een dermate stijging dat de grenswaarde overschreden kan worden.

Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10), betreffende de bescherming van de gezondheid van de mens, een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie.

Gezien de aard en omvang van het project is het gezien voornoemde niet waarschijnlijk dat deze zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Daarmee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het projectgebied. De kaart is nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 500m vanaf het projectgebied is een buisleiding gelegen op ca. 347m. Deze buisleiding is van de Gasunie. Het projectgebied ligt buiten de 1% en 100% letaliteitsgrens en daarom is geen verantwoording nodig van het groepsrisico.

Het projectgebied is wel gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding. Er zijn vluchtroutes van de buisleiding af, het projectgebied is voor hulpdiensten goed bereikbaar en de kopers/huurders worden geacht zelfredzaam te zijn.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen monumenten aangewezen waarop dit project van invloed kan zijn.

Archeologische beleidskaart

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidskaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. Deze waardering is in de beheersverordening verwerkt met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het projectgebied is voor de agrarische gronden aangeduid met de waarde 'hoge of middelhoge verwachting'. In deze gebieden waar de waarde 'hoge of middelhoge verwachting' geldt, is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen van meer dan 1000m² en dieper dan 30 cm –Mv.

Er wordt meer dan 1000m² grond geroerd en er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. In een rapport van 20-12-2023 met nummer 1268 wordt het volgende geconcludeerd:

“Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Gezien de verwachting op steentijdresten adviseren we dit vervolgonderzoek vorm te geven door middel van karterend booronderzoek. In eerste instantie adviseren we vier karterende boringen te zetten rondom boorpunten 2 en 6. In deze boringen is een B-horizont aangetroffen en de dekzandtop ligt hier relatief hoog. Indien rondom boringen 2 en 6 archeologische indicatoren worden aangetroffen of een intact podzolprofiel (minimaal een herkenbare B-horizont) dan adviseren we ook rondom boringen 3 en 4 elk vier karterende boringen te zetten. In totaal worden dan maximaal 16 karterende boringen gezet. Voor de resterende delen (rondom boringen 1 en 5) wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.”

Er is uitvoering gegeven aan het geadviseerde nader archeologisch onderzoek. In een rapport van januari 2024 met nummer 1268 wordt het volgende geconcludeerd:

“Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geen nader onderzoek geadviseerd: de uitgevoerde verkennende en karterende boringen hebben geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een vindplaats. We adviseren daarom het terrein vrij te geven van verder archeologisch onderzoek.”

Indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorische waardenkaart

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld.

Op de beleidskaart is het projectgebied deels aangeduid als beleidsgebied 3 en deels als beleidsgebied 2. Voor beleidsgebied 3 is aangegeven dat dit gebied een gemiddelde cultuurhistorische waarde heeft. Het speelt een nevenschiktelijke rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Waar mogelijk kan cultuurhistorie als inspiratiebron dienen. Voor beleidsgebied 2 geldt dat het gebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft en dat deze waarden een grote rol dienen te spelen bij de ontwikkeling. Het is aan te bevelen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorie kan inspirerend werken.

Het projectgebied valt onder rationele landbouwontginning, relatief droog. Een niet onaanzienlijk deel van de voormalige heidevelden werd in de 19^e en 20^e eeuw tot landbouwgrond, zowel akkerland als grasland, ontgonnen. De relatief droge rationele landbouwontginning wijkt eigenlijk weinig af van de nattere variant.

Mogelijk vanwege de relatief laat uitgevoerde en daardoor grootschalige heideontginningen in Drenthe, werden de agrarische heideontginningen rationeel uitgevoerd. Beplanting van de perceelsrand ontbrak over het algemeen.

De verkaveling werd deels blokvormig aangelegd, en deels in de vorm van lange smalle kavels doorgetrokken vanuit de aangrenzende veenontginningen.

In paragraaf 3.4.2 is het gebied waarin het projectgebied gelegen is uitgebreid beschreven. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect ‘cultuurhistorie en archeologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Water

In het kader van dit project is op 20 december 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden.

Dit vanwege de zone persleiding aan de oostzijde van het projectgebied en de totale oppervlakteverharding van 2417m². Aan de oostzijde van het projectgebied ligt een A-watergang die in beheer is bij het waterschap.

Er is een uitgangspuntennotitie opgesteld door het waterschap die is bijgevoegd bij de aanvraag. Hieronder worden de ter zake doende punten behandeld.

Watersysteem

Binnen het projectgebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. De functie van deze watergang wordt gegarandeerd doordat de terreininrichting dusdanig is opgesteld dat er een strook van 5 meter vrij blijft voor onderhoud. Er zijn geen vergunningplichtige activiteiten voorzien in de beschermingszone.

Compensatie nieuwbouw

Voor grote plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 2417m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van 2417m²X0,08m = 193,36m³ wordt aangelegd.

Dit wordt aangelegd door middel van de greppel aan de noordzijde en infiltratiekragen onder de gezamenlijk in beheer zijnde weg.

Grondwateroverlast en kwel

Er wordt rekening gehouden met het advies voor de aanleghoogte van bebouwing van minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG en een drempelhoogte van 30 cm boven straatpeil.

Waterkwaliteit

Het afstromende hemelwater zal aflopen naar de greppel aan de noordzijde en de geplande infiltratiekragen aan de zuidzijde van de bebouwing.

Riool

Het vuilwater zal worden aangesloten op het riool. In overleg met het waterschap en de gemeente wordt deze aansluiting geregeld.

Langs het projectgebied loopt ter hoogte van de A-watergang een persleiding met een beschermingszone van 2 meter. Er zijn geen werkzaamheden voorzien binnen deze beschermingszone. Deze zone overlapt met de beschermingszone van de A-watergang en hier is rekening mee gehouden in de planvorming.

Civiel technische uitwerking

Voor dit project is door Liezen Infra een civieltechnische uitwerking gemaakt. Daarbij is ook de uitwerking van de waterberging betrokken. De tekeningen en waterhuiskundig plan zijn afgestemd met en akkoord bevonden door de gemeente en het waterschap.

Daarbij moet opgemerkt worden dat nadien de bijgebouwen zijn verkleind waarmee het verhard oppervlak afneemt en daarmee minder waterberging nodig is dan nu berekend is.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Er is door Fopma Natuuradvies een verkennend natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. In het rapport met nummer 2023-708 van 4-12-2023 wordt geconcludeerd dat:

“Voor de activiteit is geen ontheffing/omgevingsvergunning nodig mits men rekening houdt met het broedseizoen. Er zijn geen effecten te verwachten op NNN/NND-gebieden en er zijn geen effecten op Natura-2000 gebieden te verwachten.”

Het volledige rapport is bij de aanvraag gevoegd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebruiksfase van dit project is een aeriusberekening uitgevoerd door Sterqt ECO met nummer D1140 van 25 januari 2024. Hierin is geconcludeerd dat negatieve effecten door het gebruik van een woning op Natura2000 gebieden zijn uitgesloten.

Het volledige rapport is bij de aanvraag gevoegd.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project mits werkzaamheden aanvangen buiten het broedseizoen.

4.9 Parkeren en verkeer

Met dit project worden twee hoofdgebouwen met twee bijgebouwen en bijbehorend erf ontwikkeld. De CROW-publicatie 381 geeft parkeercijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Parkeren

In de gewenste situatie is er sprake van 10 nieuwe woningen in twee hoofdgebouwen.

De onderstaande parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor de woningen in de twee nieuwe hoofdgebouwen is gebaseerd op normen vermeld voor 'koop, huis, tussen/hoek' gelegen in 'buitengebied', 'weinig stedelijk'. Er is gerekend met de gemiddelde norm van 2.

Functie	Aantal	Parkeer norm	Parkeer behoefte	Verkeer norm	Verkeers-generatie
Koop, huis, Tussen/hoek & Huur, huis, vrije sector	10	2	20	7.4	74

Verkeersgeneratie

Er is een toename van de verkeersgeneratie 74 verkeersbewegingen. Deze toename kan opgevangen door het bestaande wegensysteem. Het nieuwe erf ontsluit op de Linderweg. De Linderweg is een doorgaande weg die ten noorden van het dorp ontsluit op de Ommerweg richting Zuidwolde en aan de zuidkant meerdere mogelijkheden biedt richting Dedemsvaart en Hardenberg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de toename op te vangen.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van gemeente de Wolden) zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Op basis van onderdeel D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) is indien de volgende drempelwaarden worden overschreden sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

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

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het projectgebied niet direct grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf ecologie van dit hoofdstuk is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het projectgebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en het behoort niet tot het Bèlvéderegebied.

Milieuevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit projectplan geen belangrijke, nadelige milieuevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.11 Duurzaamheid

In 2017 is het 'Actieplan Klimaat en Energie De Wolden' vastgesteld. Dit actieplan heeft ten doel een proces met inwoners en ondernemers te stimuleren. In het raad breed programma 2018-2022 wordt het belang van het actieplan en de uitwerking daarvan nogmaals benadrukt. Betreft duurzaamheid gaat de raad in dialoog met inwoners en ondernemers van De Wolden.

De woningen worden gasloos gebouwd en per hoofdgebouw zal er een warmtepompsysteem worden aangelegd. Bij het verbouwen van de bestaande bebouwing zal voldaan worden aan het Bouwbesluit en de actuele duurzaamheidseisen.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadecosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zal door de initiatiefnemer worden gedragen. Het verhaal van de plankosten is vastgelegd door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is in overleg met de gemeente uitvoering gegeven aan participatie. Dat is verwoord in een participatieverslag. Deze is bijgevoegd bij de aanvraag.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.