

# Ruimtelijke Onderbouwing Linderweg 17a Linde

Datum: 1 november 2024

Opsteller :

**ZUIDEMA**<sub>B.V.</sub>  
OMGEVINGSRECHT

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Ligging projectgebied .....	1
1.3 Verantwoording .....	1
1.4 Leeswijzer .....	1
<b>2. Beschrijving van het projectgebied.....</b>	<b>2</b>
2.1 Huidige situatie.....	2
2.2 Gewenste situatie.....	5
<b>3 Beleid.....</b>	<b>6</b>
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid .....	7
3.3 Waterschapsbeleid.....	9
3.4 Gemeentelijk beleid.....	9
<b>4 Omgevingsaspecten.....</b>	<b>13</b>
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
<b>5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>22</b>
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.

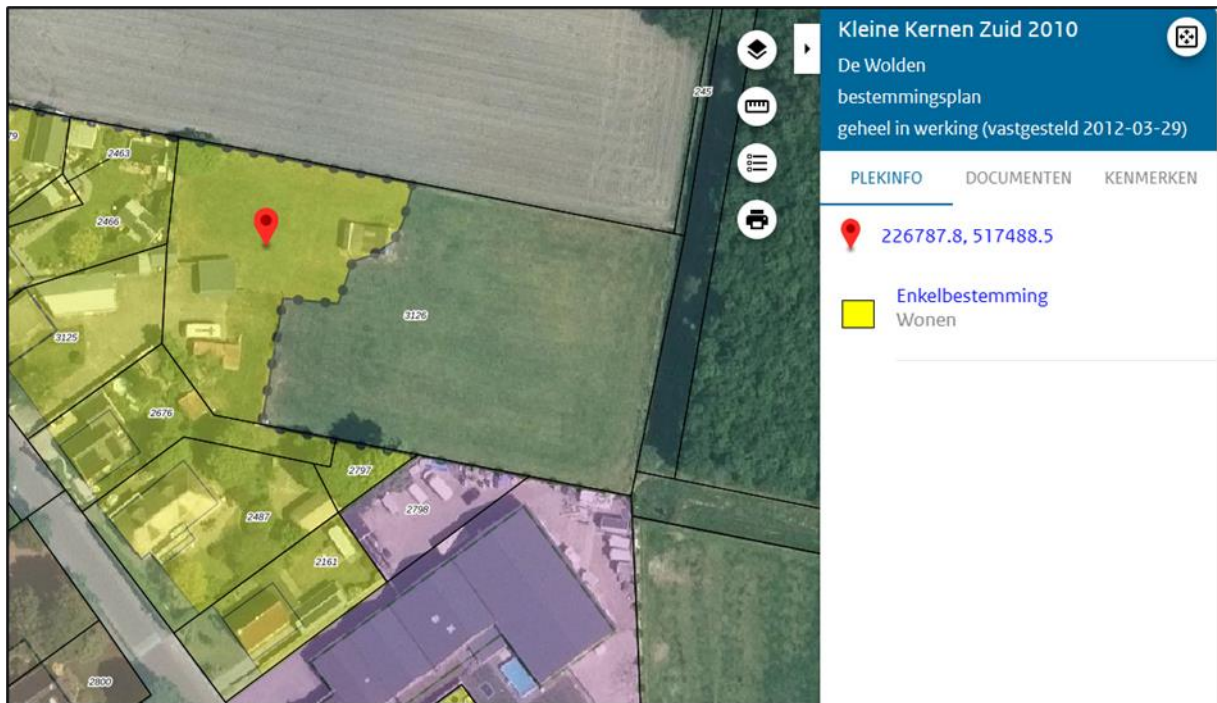
### Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Zuid 2010'

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 60m<sup>2</sup> toegestaan. Het hoofdgebouw dient volgens de bouwregels binnen bouwvlak te worden gebouwd.

De bestemmingsomschrijving laat tevens erven en tuinen toe.



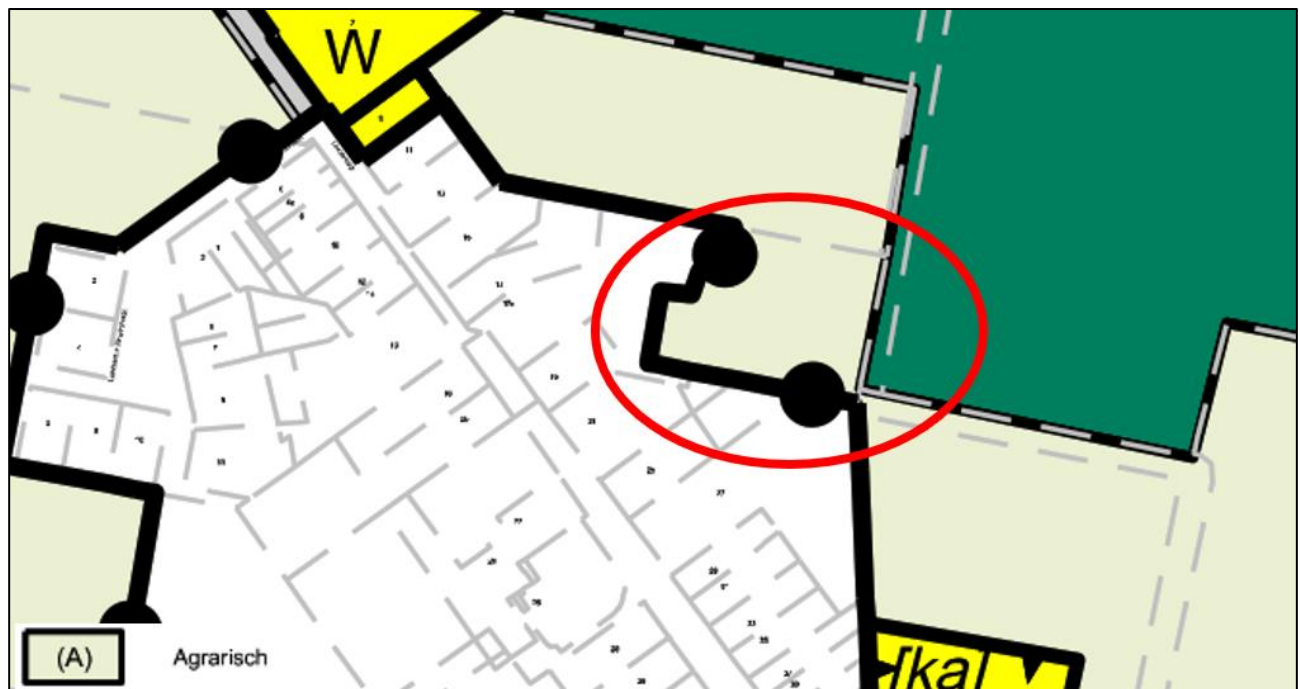
Afbeelding 2.3 uitsnede kaart bestemmingsplan  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

### 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 ruimtevrage 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 ontwerpuitgangspunten 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.

<b>Adres</b>	<b>Bestemming</b>	<b>Categorie</b>	<b>Hinderricht afstand</b>	<b>Afstand tot projectgebied</b>
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/m<sup>3</sup>

De concentratie fijnstof (PM10) in deze omgeving ligt rond de 13,5 µg/m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup> 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 1000m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm –Mv.

Er wordt meer dan 1000m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> 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 2417m<sup>2</sup>. 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 2417m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van 2417m<sup>2</sup>X0,08m = 193,36m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





# Participatieplan Linderweg 17a, Linde

CONCEPT 9-1-2024

Datum: 9 januari 2024

## Inhoud

1.Aanleiding .....	1
2.Doel.....	1
3.Betrokken partijen .....	1
4.Plan van aanpak.....	1
4.1 Gemeente .....	1
4.2 Direct omwonenden Linderweg.....	2
4.3 Inwoners dorp Linde .....	2
4.4 Potentiële kopers .....	3
5.Uitvoering.....	3
5.1 Inloopbijeenkomst.....	3
5.2 Verwerking inspraakreacties .....	4
5.4 behandeling mondelinge reacties.....	5
5.4 Terugkoppeling.....	5
6.Resultaten .....	5
7.Logboek .....	6

### Bijlagen

Bijlage 1 inventarisatiedocument reacties inloopbijeenkomst

## 1. Aanleiding

Bouwbedrijf Muller is voornemens op het woonerf met bijbehorend weiland, Linderweg 17a te Linde woningbouw te realiseren. Er is hierover vooroverleg gevoerd met gemeente De Wolden en er is een positieve grondhouding die bevestigd is in een positieve principe uitspraak.

Op basis van het gevoerde vooroverleg wordt het plan nader uitgewerkt tot uiteindelijk een aanvraag omgevingsvergunning. Bij dit planproces is de invloed van de omgeving mede bepalend.

## 2. Doel

Doel van participatie met alle betrokkenen is dat er een plan tot stand komt wat zo breed mogelijk gedragen wordt. Initiatiefnemer wil rekening houden met de wensen uit de buurt zolang de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd blijft.

Dit participatietraject staat los van de wettelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden.

## 3. Betrokken partijen

De volgende partijen zijn betrokken bij dit participatietraject.

- Initiatiefnemer
- Gemeente
- Direct omwonenden (Linderweg 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25 en 27)
- Inwoners dorp Linde
- Potentiële kopers

## 4. Plan van aanpak

In juni 2023 is een eerste versie van dit participatieplan opgesteld. De gemeente wilde destijds ruimte om in overleg te gaan met inwoners die een brief hadden geschreven naar de gemeente omdat het plan dat er woningbouw zou komen al naar buiten was gekomen. Op verzoek van de gemeente is toen het participatietraject stilgelegd.

Eind oktober kregen we het signaal van de gemeente dat we verder kunnen met het participatietraject. Vanwege de wens om onder de huidige wetgeving een aanvraag in te dienen is er enige haast geboden. De voorgestelde aanpak uit juni om keukentafel gesprekken te voeren met direct omwonenden zal daarom niet plaatsvinden. Er wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij de focus nog steeds zeer lokaal is, maar het hele dorp Linde omvat.

Hieronder wordt het plan van aanpak beschreven voor de voornoemde betrokken partijen die deel uit maken van het participatietraject. Het plan van aanpak omvat het traject tot aan het indienen van de vereiste aanvraag omgevingsvergunning. De lichtgrijze gedeelten zijn aanpassingen ten opzichte van de eerste versie van dit participatieplan. Het zijn niet uitgevoerde onderdelen.

### 4.1 Gemeente

Stap	Uitvoering	Resultaat
Vooroverleg	Er is vooroverleg gevoerd	Principe uitspraak
Planuitwerking	Voorleggen planuitwerking	Ambtelijke reactie/instemming

Indienen aanvraag	De aanvraag wordt ingediend bij het College van B&W. Deze draagt zorg dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt doorlopen. Daarbij heeft een ieder de wettelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden.	-
-------------------	--	---

## 4.2 Direct omwonenden Linderweg

Stap	Uitvoering	Resultaat
Informatie brief met schetsplan	Initiatiefnemer brengt persoonlijk een brief met het ingediende schetsplan langs. In de brief worden de omwonenden uitgenodigd om per mail contact op te nemen waarmee een mailinglijst kan worden aangelegd. Hiervoor wordt een nieuw projectgebonden mailadres aangemaakt.*	Een mailinglijst met de omwonenden die op de hoogte gehouden willen worden.
Inloop bijeenkomst	Op 20 november is er in de showroom aan de Linderweg 17a een inloopbijeenkomst plaatsvinden. Hier zijn tekeningen aanwezig en ook adviseurs en dhr. Stapel. Er zullen reactieformulieren zijn die ingevuld kunnen worden.	Ingevulde reactieformulieren.
Verzamelen reacties	Verzamelen en analyseren reacties	Participatie verslag
Terugkoppeling	Per mail wordt aan de omwonenden (mailinglist) terugkoppeling gegeven over de planuitwerking waarvoor de vergunningsaanvraag wordt gedaan. Daarbij wordt aangegeven wat met de wensen en reacties is gedaan.	-
* Wanneer omwonenden niet reageren op de brief of per mail aangegeven geen contact en/of gesprek te willen om welke reden dan ook, wordt dat gerespecteerd en worden deze omwonenden niet verder betrokken in de participatie anders dan dat ze op de hoogte worden gehouden gelijk aan de overige inwoners van het dorp Linde.		

## 4.3 Inwoners dorp Linde

Stap	Uitvoering	Resultaat
Bekendmaking plannen	Berichtgeving via PB** Linde en dorpskrant Linde	Dorp als geheel op de hoogte gesteld.
Inloop bijeenkomst	Op 20 november zal er in de showroom aan de Linderweg 17a een inloopbijeenkomst plaatsvinden. Hier	Ingevulde reactieformulieren

	zijn tekeningen aanwezig en ook adviseurs ruimtelijke ordening en dhr. Stapel. Er zullen reactieformulieren zijn die ingevuld kunnen worden.	
Bekendmaking definitief plan	Berichtgeving via PB Linde van verloop participatietraject en de definitieve planuitwerking waarvoor de vergunningsaanvraag wordt gedaan.	-
** Voornoemde betrokkenheid alsmede de wijze van berichtgeving via het PB zal in overleg vorm worden gegeven.		

#### 4.4 Potentiële kopers

Er wordt in dit participatietraject niet actief ingestoken op betrokkenheid van potentiële kopers. Met de betrokkenheid van het dorp hebben (oud) inwoners als eerste de kans hun interesse voor koop kenbaar te maken bij initiatiefnemer.

### 5. Uitvoering

In juni 2023 is gestart met het participatietraject. Henk Stapel is persoonlijk langs de direct omwonenden gegaan en heeft ze een informatiebrief overhandigt. Daarin stond onder andere vermeld dat mensen zich konden aanmelden voor een mailinglijst wanneer ze graag geïnformeerd wensten te worden. Hierop hebben 9 direct omwonenden zich aangemeld voor de mailinglijst. Ook een lid van Plaatselijk Belang en de betrokken gemeentelijk projectleider (grondzaken) maken deel uit van de mailinglijst.

Op 28 juni 2023 is er een eerste mailing uitgegaan met de mededeling dat de gemeente tijd nodig heeft om te reageren op een brief die is gestuurd door inwoners uit Linde m.b.t. plannen van de woningbouw. De gemeente wilde de ruimte om hierop te reageren.

In die brief werden een aantal bezwaren genoemd:

- Verstoring van de natuur op het landgoed
- Belemmering van het uitzicht
- Overlast van licht koplampen
- Meer verkeer op de Linderweg
- Linde moet klein blijven.

Eind oktober konden we verder met het participatietraject.

#### 5.1 Inloopbijeenkomst

Er is vervolgens een inloopbijeenkomst georganiseerd op 20 november 2023.

##### *Voortraject*

Er is besloten door initiatiefnemer, Omgevingsrecht Zuidema B.V. en BenV Bouwmeesters om de inloopbijeenkomst op locatie te houden in de voormalige bedrijfsruimte van Linderweg 17a. Er is een uitnodigingsposter gemaakt die is opgehangen bij het Dorpshuis en die online verspreid is via Plaatselijk Belang Linde. Daarnaast is ook de mailinglijst per mail op 11 november uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

##### *De bijeenkomst*

Op 20 november heeft de inloopbijeenkomst plaatsgevonden van 19:00 tot 21:00 uur. Er zijn tientallen mensen op af gekomen. Vanuit de gemeente was er een afvaardiging. De makelaar was aanwezig, evenals initiatiefnemer met zijn vrouw. Ook Omgevingsrecht Zuidema B.V. was aanwezig, evenals BenV Bouwmeesters. Er heerste een gemoedelijke sfeer. Er waren tekeningen van het plan op groot formaat aanwezig en mensen konden bij aanwezigen terecht met vragen en opmerkingen.

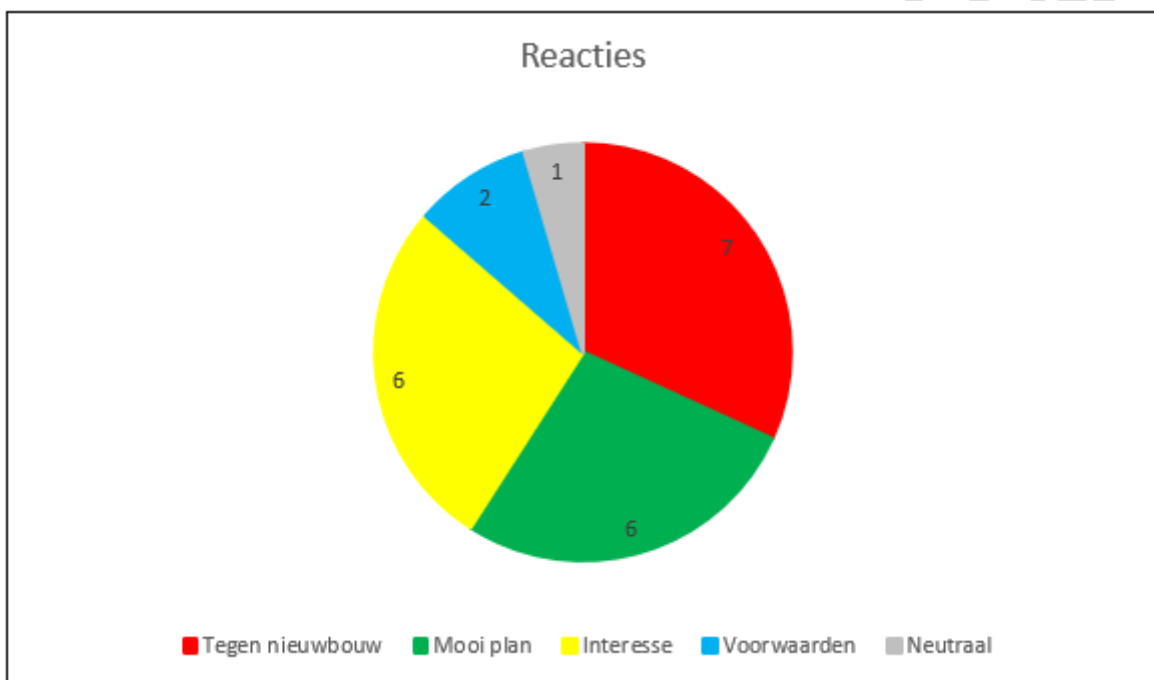
Er waren reactieformulieren die ter plekke konden worden ingevuld. Men kon deze formulieren ook meenemen naar huis en per mail toezenden. Er zijn na de inloopbijeenkomst nog drie reacties per mail ontvangen.

Tijdens de inloopbijeenkomst is door twee omwonenden mondeling zaken betrekking hebbende op hun eigen gronden aangekaart.

De getoonde groot formaat tekeningen zijn na afloop van de inloopbijeenkomst in het dorps huis opgehangen.

## 5.2 Verwerking inspraakreacties

Er is een inventarisatiedocument opgesteld waarin de reacties vanuit de inloopbijeenkomst en de mails zijn vermeld. De reacties zijn vervolgens geïnclassificeerd. Dit document is als bijlage bij dit participatieverslag gevoegd. Hieronder een diagram van de geïnclassificeerde reacties.



De reacties tegen nieuwbouw zijn met name afkomstig van de direct omwonenden.

De getoonde interesse van potentiële kopers en navraag over de kostprijs, bouwuitvoering en planning kunnen nu nog niet worden beantwoord. Er is reeds een makelaar betrokken die op de hoogte gebracht wordt van de vragen en de getoonde interesse.

De planinhoudelijke opmerking hebben betrekking op:

- Verkeer en verkeersveiligheid
- Aantasting woongenot door toegangsweg recht tegenover woning
- Waardevermindering
- Hoogte groen: de wens is 'geen hoge bomen' langs de erfgrans;
- Geen doorgang naar het bos;
- (Straat)naam woonerf ter nagedachtenis aan oud eigenaar.

Verkeer is een ruimtelijk aspect welke aan de orde komt in de vereiste ruimtelijke onderbouwing. Daarbij worden de Crow-normen gebruikt. Deze onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en zal ambtelijk worden beoordeeld.

Waardevermindering is in deze procedure niet overwogen. Los van deze vergunningprocedure kan bij vergunningverlening planschade aangevraagd worden bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag wordt door een onafhankelijk adviescommissie beoordeeld.

De wens om geen hoge bomen langs de erfgrans toe te passen is meegenomen in de uitwerking van de erfinrichting van het woonerf. Aan deze reactie wordt daarmee voldaan.

Er wordt met dit plan niet voorzien in een doorgang naar het bos. Daarbij is er een perceel van het waterschap tussen het projectgebied en het bos gelegen.

De reactie met betrekking tot de naamgeving is doorgegeven aan de gemeente die uiteindelijk over de straatnaamgeving respectievelijk huisnummering zal beslissen.

#### 5.4 Behandeling mondelinge reacties

Naar aanleiding van mondelinge opmerkingen van twee omwonenden heeft Henk Stapel contact gezocht met de betrokkenen.

Op basis daarvan is het volgende aangepast:

- De buurman van nr. 19 wilde graag dat het westelijke bijgebouw opgeschoven zou worden naar links (het westen) zodat hij vanuit de hoek van zijn achtertuin meer uitzicht naar achteren zou behouden. Tevens wenst hij een doorgang aan de achterzijde van zijn woning. Aan beide wensen is tegemoet gekomen. Er is een doorgang ingetekend en het bijgebouw is zover mogelijk naar het westen opgeschoven.
- Buurman van nr. 17 wilde graag zijn goten schoongemaakt hebben. Het ging om de goot tussen nr. 17 en nr. 17a. Henk Stapel heeft de goten schoongemaakt.

#### 5.4 Terugkoppeling

Naar aanleiding van de bijeenkomst is eind december een mail verstuurd naar de hele mailinglijst inclusief de mailadressen die zijn toegevoegd n.a.v. de reactieformulieren. Deze mail gaf een update van de woningbouwontwikkeling en daarin is aangegeven dat er gestreefd wordt naar terugkoppeling op de bijeenkomst in januari. In deze mail wordt ook uitgelegd dat er voor 1 januari 2024 een aanvraag zal worden ingediend i.v.m. de nieuwe wetgeving.

Eind december is tevens een tweede mail gestuurd naar alle geïnteresseerden waarin we toestemming vragen om de gegevens door te sturen naar de makelaar.

## 6.Resultaten

Samenvattende resultaten van het participatietraject en de invloed ervan op het plan.

Het participatietraject heeft bestaan uit het informeren van (direct) omwonenden en inwoners uit Linde. De inloopbijeenkomst trok ook geïnteresseerden uit de bredere omgeving. De opmerkingen die verzameld zijn tijdens de bijeenkomst hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- Verplaatsing bijgebouw naar het oosten.
- Doorgang vanaf achterzijde nr.19 naar gronden nr. 17a/woningbouwproject.
- Voorziene beplanting met opzet lage soorten gekozen zodat er geen hoge bomen op de erfafscheiding ontstaan die zonlicht kunnen wegnemen.
- Terreininrichting zo ontworpen dat er geen doorgang mogelijk is naar het bos.



## 7. Logboek

Verantwoording wijzigingen en/of aanvulling van dit participatieplan.

Datum	Beschrijving wijzigingen en/of aanvullingen
1 juni 2023	1 <sup>ste</sup> opzet welke is gedeeld met de gemeente
8 november 2023	Plan gewijzigd door ingelaste pauze. Aanpassing beschreven onder plan van aanpak.
10 november 2023	Plan geactualiseerd en voor commentaar toegezonden aan de gemeentelijk projectleider
19 december 2023	H5 uitwerken n.a.v. participatiebijeenkomst 20 november.
9 januari 2024	H5 bijwerken na overleg van Henk Stapel met buurman nr.
11 januari 2024	Bespreken reacties en beschrijven uitwerking daarvan in de plannen.

## Bijlagen

Bijlage 1 inventarisatiedocument reacties inloopbijeenkomst

CONCEPT 9-1-2024

# Inventarisatie reacties inloopbijeenkomst 20 november 2023

Totaal ingevulde formulieren: 18  
 2 stuks zonder opmerking  
 16 stuks met opmerking  
 Losse reacties per mail: 2

## Opmerkingen

- Geen huizen bouwen. ●
- Geen! Nieuwbouw op het grond van 17a Linderweg ●
- Wij zijn het niet eens met het nieuwe nieuwbouwplan. Doorgaande weg wordt nog drukker en onveiliger voor kinderen. Uitbreiding Linde is prima, maar dan richting Vuile Riete, dus lintbouw ●
- Ik ben tegen nieuwbouw. ●
- Misschien een dag te laat, maar hierbij ons bezwaar. Wij wonen recht tegenover het plan. Ons woongenot word zo mooi aangetast door een doorgaande weg voor ons huis. En dan nog maar over de veiligheid niet te spreken. En dat jullie aan de portemonnee van onze kinderen komen. Ons huis is spontaan, als de plannen doorgaan, een stukje minder waard. Daar betaal ik die bak met keien niet vooraf. ●
- Tegen nieuwbouw ●
- Ik ben tegen nieuwbouw. ●
- Graag zouden wij als starters op de hoogte blijven van deze ontwikkelingen/prijzen. ●
- Ik heb ... en woonachtig in Linde zelf, nog bij mijn ouders. Maar zou graag een eigen plekje willen vinden. ●
- Heel mooi plan, gaarne info, betreffende tijdsbestek en ev. Richtprijs. Dit i.v.m. eventuele belangstelling dochter. ●●
- Mooi plan mooie huizen. ●●
- Mooi plan. Hoop dat het doorgaat. Info voor dochter die interesse heeft. ●●
- Graag tekening en prijzen. ●
- Graag info, ook tijdbestek en richtprijs + slaapkamer beneden + energiesysteem + indicatie vve gezamenlijke kosten. ●
- Interessante presentatie. Blijf graag op de hoogte. ●
- Graag geen hoge bomen langs erfgrens. ●
- Liever in hoek geen toegang naar bos. Voor de rest een mooi plan. ●●
- Mail bij jullie bekend. Graag even Plaatselijk Belang op de hoogte houden. ○
- Wat zou het toch mooi zijn om dit prachtige plan ter nagedachtenis aan de familie Vogelzang en bijzonder aan Bertus te noemen: "Erf Vogelzang". ●●

● Tegen nieuwbouw

● Mooi plan

● Interesse

● Voorwaarden/idee

○ Neutraal

