bestemmingsplan

Wittelte - De Broeken 3

Westerveld

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	..-..-2023 (07-03-2023)
IMRO IDN	NL.IMRO.1701.509PHZDeBroeken3WE-0003
PROJECT	Wittelte - De Broeken 3
PROJECTLEIDER	Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20210626.001
AUTEUR	Rho Adviseurs
STATUS	vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Landschappelijke inpassing	14
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**16**
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Wegverkeerslawaai	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Bodem	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Ecologie	25
4.6	Archeologie	27
4.7	Cultuurhistorie	27
4.8	Water	28
4.9	Externe veiligheid	30
4.10	Kabels en leidingen	31
4.11	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	31
Hoofdstuk 5	**Juridische regeling**	**32**
5.1	Toelichting op het juridisch systeem	32
5.2	Opzet regels	32
Hoofdstuk 6	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**34**

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
Bijlagen toelichting		**35**
Bijlage 1	**Erfinrichtingsplan**	**37**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**	**53**
Bijlage 3	**Stikstofdepositieberekening**	**93**
Bijlage 4	**Ecologische quickscan**	**105**
Bijlage 5	**Uitgangspunten watertoets**	**133**
Regels		**142**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**143**
Artikel 1	Begrippen	143
Artikel 2	Wijze van meten	150
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**151**
Artikel 3	Agrarisch - 2	151
Artikel 4	Wonen	155
Artikel 5	Wonen - Voormalige boerderijpanden	160
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	166
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**168**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	168
Artikel 8	Algemene bouwregels	169
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	170
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	171
Artikel 11	Overige regels	172
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**174**
Artikel 12	Overgangsrecht	174
Artikel 13	Slotregel	175
Bijlagen regels		**177**
Bijlage 1	**Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**	**179**
Bijlage 2	**Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Westerveld**	**181**

Bijlage 3 **Erfinrichtingsplan** **183**

Bijlage 4 **Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld** **199**

Verbeelding **337**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

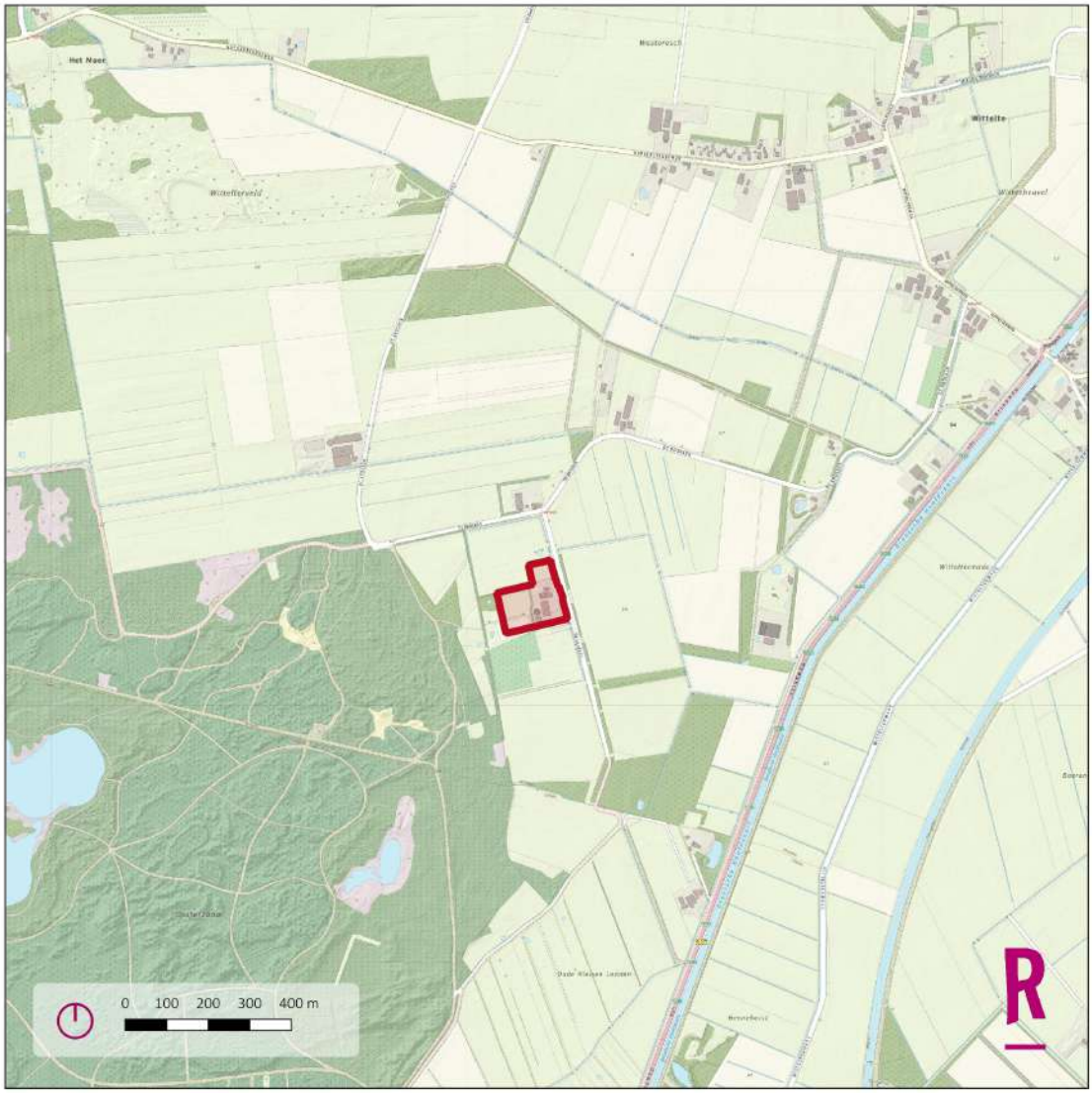
1.1 Aanleiding

Aan De Broeken 3/3a/3b te Wittelte staat een voormalige boerderij, gesplitst in twee woningen, op de nummers 3a en 3b. Op het terrein is tevens een groepsaccommodatie gevestigd. Deze heeft huisnummer 3. Er is een principeverzoek opgesteld met daarin de wensen voor het wijzigen van de bestemmingen van de terreinen en het toevoegen van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. De realisatie van een woning is mogelijk op basis van het provinciale 'Ruimte voor Ruimte' beleid. Op basis van het principeverzoek heeft het college van B&W van de gemeente Westerveld op 2 maart 2021 besloten onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan. Enkele voorwaarden waren het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning en een erfinrichtingsplan. Hieraan is invulling gegeven. Het erfinrichtingsplan is onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' uit 2012 en 'Buitengebied Diever - agrarische gronden' uit 1997. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Wittelte, aan de Broeken. De Broeken verwijst naar zogenaamde 'broekgronden', wat natte laaggelegen gronden zijn. De locatie bevindt zich in het buitengebied en ligt aan de rand van het bosgebied het Oosterzand, wat weer onderdeel is van Natura 2000-gebied het Holtingerveld. Het plangebied is in vergelijking tot de omgeving voor een groot deel bebouwd. De locatie wordt momenteel gebruikt voor verblijfsrecreatie en kent een woonfunctie. De percelen in de omgeving kennen een agrarisch en kleinschalig karakter met graslanden, akkers, bosstroken en houtwallen.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

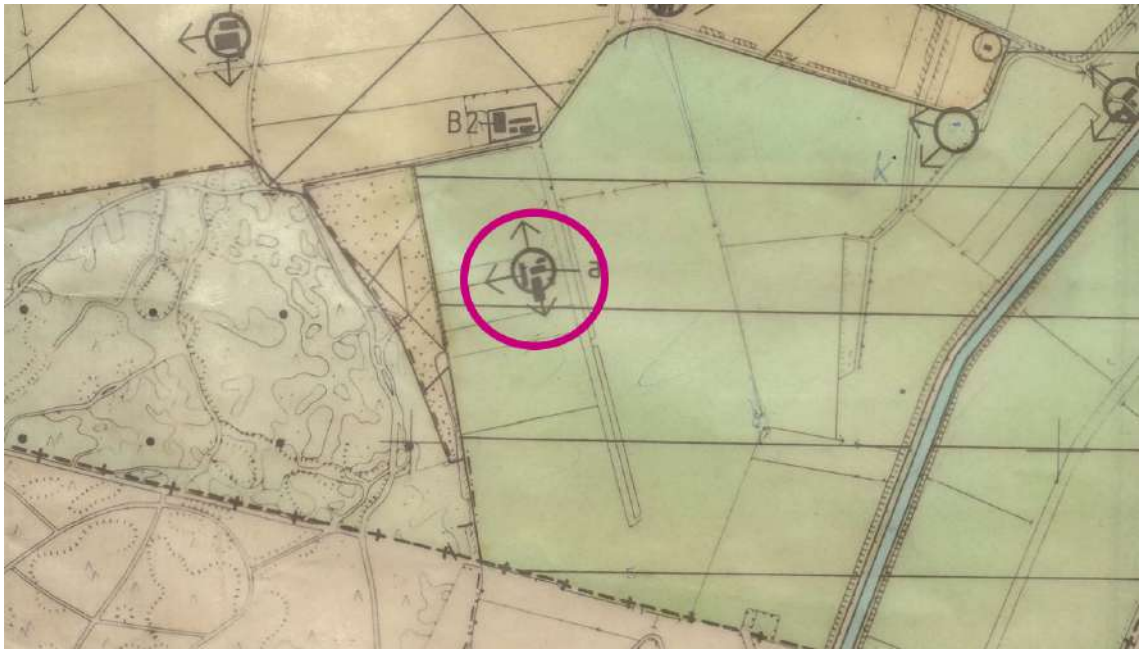
Op 21 juli 2021 is het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' geheel vernietigd door de Raad van State. Ter plaatse zijn nu twee afzonderlijke bestemmingsplannen vigerend, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied' (05-07-2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Diever - agrarische gronden' uit 1997.

De verbeelding van het eerste bestemmingsplan laat zien dat het erf van De Broeken 3/3a/3b een maatschappelijke bestemming heeft ('Maatschappelijk – Zorgboerderij'), met daar ten westen van de bestemmingen 'Natuur' en 'Bos – 1'. De voormalige boerderijen in het noorden en oosten hebben inmiddels een woonbestemming gekregen ('Wonen – Voormalige boerderijpanden'). De doorgaande weg De Broeken heeft de specifieke bestemming 'Verkeer', maar de doodlopende toegangsweg naar de woning is, gezien het ondergeschikte gebruik, ondergebracht in de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning'.



Figuur 1.2 uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het noordelijk deel van het plangebied, waarvoor de vigerende regeling het bestemmingsplan 'Buitengebied Diever - agrarische gronden' is, is bestemd als 'Beekdalen C'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor, onder meer, het behoud en herstel van de landschappelijke waarden, het behoud van de natuurlijke waarden, de uitoefening van het agrarisch bedrijf, wonen en verkeer. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'uitbreidingsrichting'.



Figuur 1.3 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Diever - Agrarische gronden

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is aandacht besteed aan de functionele en ruimtelijke structuur in de huidige en voorgenomen situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor dit bestemmingsplan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de locatie De Broeken 3/3a/3b te Wittelte heeft zich in het verleden een zorginstelling bevonden. De bestaande bebouwing en de voormalige boerderij met daarin twee woningen heeft door de - reeds beëindigde - zorginstelling in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Maatschappelijk- zorgboerderij' gekregen. De voormalige mestsilo (E) en gebouw (F), weergegeven in figuur 2.1, hebben een (verblijfs)recreatieve functie.

De silo (E), met een doorsnede van 15 meter wordt gebruikt als vergaderruimte en cursuscentrum. Het vormt een bijzonder uniek object op het terrein en is recent gerenoveerd. Het atrium en het groene dak van de silo geven het terrein een unieke uitstraling midden in het landelijke gebied. De groepsaccommodatie, gebouw (F) wordt gebruikt voor de overnachting van groepen met een omvang van maximaal 36 personen. Deze accommodatie is 12 x 20 meter en bestaat uit 8 tweepersoonskamers, 2 vijfpersoonskamers en een slaapzaal voor 10 personen.

Deze ruimtes (E en F) zijn geschikt voor onder andere familiegelegenheden, groepsvakanties, evenementen en bruiloften. De ruimtes worden ook verhuurd voor vergaderingen, coaching, zanggroepjes, of om zelf cursussen of trainingen en dergelijke te geven.

Op het terrein bevindt zich ook een voormalige stal (D in figuur 2.1) die is voorzien van een paardenbak. Dit gebouw wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte voor de groepsaccommodatie (F). De bedrijfswoningen (A en B) en de schuur (C) op het perceel zijn in particulier gebruik door de eigenaresse van de groepsaccommodatie.



Figuur 2.1 Overzicht situatie De Broeken 3/3a/3b

In figuur 2.2 is een impressie gegeven van de Broeken 3/3a/3b vanuit vogelperspectief. De stal, silo en

groepsaccommodatie (F) zijn goed zichtbaar op dit figuur.



Figuur 2.2 Vogelperspectief De Broeken 3/3a/3b

2.2 Toekomstige situatie

De wens is om de maatschappelijke bestemming aan de Broeken 3/3a/3b te beëindigen en te voorzien van een passende woonbestemming met verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Door het opgeven van de maatschappelijk bestemming vervalt circa 1.000 m^2 aan bebouwingsmogelijkheden op het terrein. Ook vindt er met dit plan een herstructurering plaats op het terrein van de Broeken 3/3a/3b en het noordelijk gelegen perceel.

Herinrichting plangebied

Het voornemen is om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling die tegen de sloop van 750 m^2 agrarische bebouwing de bouw van een compensatiewoning mogelijk maakt. Om de compensatiewoning mogelijk te maken wordt de stal (D) op het terrein gesloopt. Ook wordt aan de Lokweg agrarische bebouwing gesloopt. Op de locatie van de bestaande stal zal een bijgebouw bij de voorste woning in de boerderij worden ontwikkeld. Dit bijgebouw wordt conform de regels van het bestemmingsplan opgericht en heeft een oppervlakte van 100 m^2. Alhoewel het bijgebouw voor de silo (E) wordt gerealiseerd, heeft het bijgebouw een geringe bouwhoogte. De silo komt daardoor nog steeds meer naar voren als in de bestaande situatie, wat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied ten goede komt. Aan de voorzijde van de Broeken 3 wordt een talud gerealiseerd met een daaromheen een grondwal met inheemse beplanting. Ten zuiden van de groepsaccommodatie (F) wordt een speelveldje gerealiseerd.

De compensatiewoning wordt op perceel 1461 gerealiseerd, direct ten noorden van de voormalige boerderij en de schuur aan de Broeken 3a. Voor wat betreft de rooilijn van de compensatiewoning wordt er aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen bedrijfswoningen. Op deze wijze ontstaat er een cluster en een bebouwingslint aan de Broeken. De compensatiewoning krijgt een oppervlakte van maximaal 150 m^2 en bestaat uit één bouwlaag met kap. De bouw- en goothoogte bedraagt maximaal 9 en 3,5 meter. De woning zal binnen het bouwblok worden gebouwd. In figuur 2.3 is de situatietekening ten opzichte van de verbeelding weergegeven.



Figuur 2.3 Situatietekening in verbeelding

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via De Broeken. Dit gedeelte van de Broeken is doodlopend en wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van de activiteiten in het plangebied. De woningen hebben een eigen inrit en de verblijfsrecreatieve gebouwen hebben ook een aparte inrit. Dit bestemmingsplan betreft voor het aspect verblijfsrecreatie hoofdzakelijk een planologische wijziging, wat niet leidt tot een toename in verkeersbewegingen. De toevoeging van een extra woning aan de noordkant van het plangebied leidt tot een gemiddelde verkeerstoename van 8,6 mvt/etmaal van en naar het plangebied. Deze zeer beperkte verkeerstoename kan zich goed afwikkelen op de Broeken. Deze woning heeft een aparte ontsluiting op De Broeken.

Het parkeren vindt plaats in het plangebied. Ten behoeve van de verblijfsrecreatieve activiteiten wordt bij de inrit een verharde parkeerstrook voor circa 15 auto's aangelegd. Het parkeren ten behoeve van het wonen zal plaatsvinden op het eigen woonperceel.

2.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inpassing van de compensatiewoning en de scheiding van de woonfunctie met de (verblijfs)recreatieve functie op de Broeken 3/3a/3b is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Zoals reeds benoemd wordt de woning direct ten noorden van de Broeken 3a gerealiseerd. In het erfinrichtingsplan worden uitgangspunten genoemd waar met de stedenbouwkundig ontwerp rekening mee dient te worden gehouden. De belangrijke uitgangspunten zijn hieronder opgesomd.

- Projectlocatie heeft een landelijk karakter;
- De ligging op de natte, lage gronden van de veldontginningen benadrukken;
- In directe omgeving zijn halfopen landschap met houtsingels, bosstroken en bosjes;
- Ten westen van De Broeken is de verkavelingsstructuur oost-west gericht;
- Ten oosten van De Broeken is de verkavelingsstructuur noord-zuid gericht;
- Ten zuiden van de projectlocatie veel kavelgrensbeplanting op slagen;
- Verspreide bebouwing rondom (noord- en oostzijde), geen lintbebouwing;
- Bebouwing uit verschillende tijden;
- De bebouwing aan De Broeken heeft steeds een eigen, afwijkende rooilijn;
- Het doodlopende deel van De Broeken heeft een agrarische bestemming. Het heeft een fraai, landelijk karakter met smalle klinkerbestrating. Door het gras in het midden oogt het als een karrespoor;
- Bestaande zichtlijnen behouden.

Overige punten om rekening mee te houden:
- De nieuwe woning dient op voldoende afstand van de groepsaccommodatie worden gesitueerd (met name vanwege geluid);
- Privacy ten opzichte van de bestaande woningen.

De erfinrichting is weergegeven in figuur 2.4. De compensatiewoning wordt gerealiseerd op een kavel van circa 2.500 m^2 die een langgerekte vorm heeft en daarmee de landschappelijke structuren volgt. De compensatiewoning wordt van de woningen en de boerderij gescheiden door een beplantingsstrook met bosplantsoen. Daarnaast wordt er tussen de compensatiewoning en de boerderij ook een grondwal met inheemse beplanting aangelegd. Dit zorgt voor verhoging van de biodiversiteit. Ook wordt een grondwal aangelegd tussen de groepsaccommodatie en de twee woningen in de boerderij ter afscherming van het geluid van de groepsaccommodatie. Deze grondwal is ook beplant met inheemse beplanting die past bij het beekdal. Tot slot wordt aan de zuid- en noordzijde een struweel aangeplant ter inkadering van het bebouwingscluster en worden enkele bomen aangeplant. Op deze wijze wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het Oversticht heeft het erfinrichtingsplan beoordeeld. Het erfinrichtingsplan zoals in bijlage 1 is weergegeven is aangepast naar aanleiding van deze beoordeling.



Figuur 2.4 Erfinrichtingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.
Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven
Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:
1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

<u>Realiseren opgaven</u>
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:
1. De Omgevingsagenda.

In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

<u>Conclusie</u>
Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI. Wel draagt het project bij aan de opgave om

steden en regio's sterker en leefbaarder te maken.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Uit jurisprudentie blijkt dat de ontwikkelingen die dit project voorstelt géén stedelijke ontwikkeling is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een toevoeging van minimaal 11 woningen. In dit geval gaat het om een toevoeging van slechts één compensatiewoning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld, die op 3 oktober 2018 in werking is getreden.

De provincie ziet vijf belangrijke ontwikkelingen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe met deze ontwikkelingen moet worden omgegaan. Daarnaast heeft de provincie diverse ambities en daarmee ook belangen. Het doel van de Omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Het is een streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en behoud van bestaande kwaliteiten. De ontwikkelingen moeten passen bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is.

De provincie Drenthe wil ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt ruimte voor het toevoegen van een incidentele woning buiten bestaand stedelijk gebied mits:

- de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;
- het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie en leidt niet tot leegstand elders.

Op de visiekaart is het plangebied aangeduid als 'natuur'. In de gebieden aangewezen als natuur wil de provincie Drenthe de synergy tussen de landbouw, natuur, waterbeheer, en recreatie versterken en ook andere sectoren verleiden om meer gebruik te maken van de kracht van het Drents Natuurnetwerk.

Verder streeft de provincie Drenthe naar een aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorziet

in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De provincie geeft prioriteit aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Hiermee wordt verpaupering en leegstand van monumentale en karakteristieke panden voorkomen.

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (natuurnetwerk, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

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

Beoordeling
De kernkwaliteiten zijn inhoudelijk uitgewerkt in de visie, waarbij per kernkwaliteit algemeen en specifiek beleid is opgenomen. Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing:

- Esdorpenlandschap:

Het plangebied is onderdeel van het esdorpenlandschap, waar het Drents plateau voornamelijk uit bestaat. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos). Het provinciaal beleid is gericht op: (1) behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, (2) behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Voor de ontwikkelingen die dit plan voorziet is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het plangebied kent een landschappelijk karakter die met dit plan behouden dient te worden. Het plangebied vormt in vergelijking met het beekdal in de omgeving een bebouwd cluster. Het erfinrichtingsplan voorziet met grondwallen met inheemse beplanting en randbeplanting in de vorm van bosstroken in de versterking van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Daarnaast heeft de kavel van de compensatiewoning een langgerekte vorm en sluit daarmee aan op de landschappelijke structuren. Het plan houdt daarmee rekening met het beekdallandschap en het daar bijbehorende provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze Omgevingsverordening wordt elk jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie is van juni 2019. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen aan dienen te voldoen. De volgende voorschriften hebben betrekking op de ontwikkelingen in het plangebied:

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

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

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
   a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
   b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
   c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
   d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
   e. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
   a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
   b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
      - de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
      - er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
      - er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
      - het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
   a. deze kleinschalig zijn;

b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Toetsing Omgevingsverordening
artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling
De ruimte-voor-ruimte regeling ziet op de Broeken 3/3a/3b en perceel 1461. Er wordt in totaal voor meer dan 750 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Ook wordt voldaan aan de andere eisen zoals opgenomen in artikel 2.16. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

artikel 2.17 Woningbouw
Met dit bestemmingsplan wordt met de ontwikkeling van een compensatiewoning een incidentele nieuwe woning toegevoegd buiten het stedelijk gebied. Deze woning wordt direct ten noorden van een bestaand cluster van bebouwing gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt aftandse agrarische bebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe woning, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert.

De overige artikelen uit de verordening zijn voor het plangebied niet relevant. Het plan sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Westerveld
In deze structuurvisie (vastgesteld 26-11 2013) wordt de wenselijke ontwikkelingsrichting voor de gemeente geschetst, waaronder de mogelijkheden voor wonen, werken/ondernemen en recreëren. De structuurvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe willen we daarop als gemeente inspelen? De ambitie hierbij is, dat het voor iedereen goed wonen, leven, werken, verblijven en ontspannen is, in een aantrekkelijk gebied, waar eenieder handelt met respect voor de identiteit en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Gemeente Westerveld kent een groot aantal unieke dorpen en buurtschappen. Het is er goed wonen en dat moet zo blijven. Ieder dorp is uniek en heeft zijn eigen identiteit. Deze is gebaseerd op zowel ruimtelijke als sociale aspecten. Deze uniciteit vraagt om maatwerk. Diever is aangemerkt als 'woondorp'.

Accenten in regie op woningbouw en voorzieningen
De gemeente Westerveld wil zoveel mogelijk faciliteren op het gebied van initiatieven t.a.v. wonen, voorzieningen, werken en recreatie. Hierbij houden we rekening met het oorspronkelijk regionaal toebedeelde contingent van 400 woningen, echter dient de sturing op een radicaal andere wijze plaats te vinden, door met name rekening te houden met de vraagkant. (Woningbouw)Initiatieven (vooral van particulieren) zijn immers is niet inwisselbaar tussen gemeenten / locaties: iemand wil in een bepaalde gemeente, op een bepaalde locatie het betreffende initiatief ontplooien. Waar mogelijk wil de gemeente nog sturen op locaties binnen de

gemeente, maar steeds minder in vorm van harde (plan)capaciteit.

In de verschillende typen dorpen is naar verwachting sprake van verschillende typen woonvraag. In de voorzieningendorpen en dynamische dorpen zal bijvoorbeeld de vraag naar woningbouw voor kwetsbare groepen (zoals hulpbehoevende ouderen), die baat hebben bij de nabijheid van vele voorzieningen, groter zijn dan in de woondorpen. In de woondorpen is te verwachten dat de meer mobiele en zelfredzame groepen zich meer thuis voelen. In alle type dorpen is ruimte voor (beperkte) woningbouw, waarbij maatwerk en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van groot belang zijn. Het voorliggende project voorziet van de bouw van een vrijstaande woning (compensatiewoning) aansluitend op woningen in het buitengebied. Met dit project is er sprake van maatwerk waarbij in samenspraak met de gemeente een gewenste locatie voor de compensatiewoning is gekozen. Ook is een stedenbouwkundige verkenning en een erfinrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1).

3.3.2 Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld

Het landschap van Westerveld is van grote landschappelijke waarde en is divers. De gemeente Westerveld heeft de diversiteit in beeld gebracht in woord en beeld in het rapport Tussen Havelterberg en Lheebroek - Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld. Het plangebied ligt het veldontginningenlandschap. Dit landschapstype is overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels. Het is in gebruik als bouw- en grasland en heeft een percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling. Het plangebied ligt op de overgang tussen de lage, natte broekgronden en de hogere en drogere zandgronden van het bosgebied Oosterzand. Het landschap rondom de Broeken 3/3a/3b is kleinschalig, met graslanden, akkers afgewisseld door bosjes, bosstroken en houtwallen.

3.3.3 Woonvisie 2019 - 2025

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Westerveld vastgesteld. De Woonvisie is een actualisering van het woonbeleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie en de Visie op Wonen.

Woonvisie

Met deze Woonvisie wordt vooruit gekeken naar 2025. Hoe is en blijft het prettig wonen in Westerveld anno 2020? Westerveld heeft een aantrekkelijk woonklimaat en is wat betreft natuur, groen en landelijk wonen onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Dat mensen wonen in een mooi, groen en landelijk gebied wordt gewaardeerd. Dat blijkt ook uit de respons van de campagne 'Westerveld Natuurlijk' die in 2019 voor de komst van de Omgevingswet is gestart. Voorzieningen in de grotere dorpen maar ook saamhorigheid worden gewaardeerd en maken deel uit van een aantrekkelijk woonmilieu. Westerveld is aantrekkelijk vanwege gunstige huizenprijzen, goede bereikbaarheid en doet vaak dienst als goede uitvalsbasis waar wonen en werken goed gecombineerd kunnen worden.

De Woonvisie biedt handvatten om dit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar nieuwbouw maar ook naar mogelijke inbreiding en waar mogelijk het aanjagen van verbetering van de huidige woningvoorraad. Dat laatste heeft uiteraard ook te maken met het verduurzamen van de woningvoorraad. Eventuele nieuwbouw wordt geconcentreerd in de vier kerndorpen Dwingeloo, Vledder, Havelte en Diever. Ook is er op kleine schaal mogelijkheid tot nieuwbouw in andere dorpen

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het beeldkwaliteitsplan (september 2010) van de gemeente Westerveld bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Dit beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven om een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Westerveld. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'veldontginningslandschap'. De kernkwaliteiten van het beekdallandschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;
- in gebruik als bouw- en grasland;
- percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

In het beeldkwaliteitsplan komen de kenmerken van het veldontginningslandschap uitgebreid aan de orde. Ook worden handvatten aangereikt voor nieuwe ontwikkelingen.

Het ontwerp van de nieuwe woning is nog niet definitief. Daarom wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de compensatiewoning het ontwerp voorgelegd aan de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan dient als welstandskader bij de uiteindelijke vormgeving van de beoogde ontwikkeling. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de positioneringseisen uit het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het project is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en op andere sectorale regelgeving.

4.1 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Toetsing

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Het projectgebied is gelegen aan de bestemmings- en erftoegangsweg de Broeken waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Over deze bestemmingsweg stroomt alleen het verkeer van enkele woonpercelen en agrarische gronden aan de Broeken. Het wegverkeer over de Broeken is daardoor erg beperkt. Het gedeelte van de Broeken waar de woningen op worden ontsloten betreft een doodlopend gedeelte. Dit gedeelte van de Broeken wordt alleen gebruikt door bestemmingsverkeer van de Broeken 3/3a/3b. Daarnaast is er in de bestaande situatie al sprake van woningbouw aan de Broeken. Direct naast de voorgenomen locatie van de compensatiewoning bevinden zich twee bedrijfswoningen in de voormalige boerderij aan de Broeken 3a/3b. Ook is de daadwerkelijke verkeerssnelheid op de Broeken vele malen lager dan 50 km/uur. De Broeken betreft namelijk een smalle bochtige weg waar hoge snelheden boven de 30 km/uur vrijwel niet behaald kunnen worden. Daarnaast wordt de nieuwe woning op redelijke afstand van de weg gepositioneerd. Wegverkeerslawaai zal dan ook geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied. Er kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een aanvaardbaar geluidsniveau voor de ontwikkeling aan de Broeken.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Waardering omgeving

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm.

Binnen het plangebied is er sprake van meerdere functies. In het plangebied bevinden zich namelijk een groepsaccommodatie en twee bedrijfswoningen. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich voormalige agrarische bedrijfspercelen die nu een woonbestemming kennen. Doordat zich in de omgeving voornamelijk woningen bevinden, kan de omgeving worden bestempeld als woongebied.

Toetsing

Bij het ontwikkelen van een woning gaat het om een bedrijfshindergevoelige object. Aan de westkant van het plangebied, aan de Broeken. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt de groepsaccommodatie onder categorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in woongebied. De compensatiewoning die direct ten noorden van de Broeken 3a/3b wordt gerealiseerd, ligt op ruim voldoende afstand. Daarnaast bevinden zich in de bestaande situatie op kortere afstand van de groepsaccommodatie reeds twee bedrijfswoningen, aan de Broeken 3a/3b. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Voor de situatie aan de Broeken 3/3a/3b geldt dat er slechts sprake is van een planologische wijziging. Daarnaast wordt de stal op het terrein gesloopt. Op het naastgelegen perceel wordt een compensatiewoning ontwikkeld. De gronden op dit perceel kennen op dit moment nog een agrarische functie. Om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor een woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn

opgenomen in bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat in de mengmonsters van de grond geen verhoogde gehalten zijn gementen. In het grondwater zijn voor barium en zink licht verhoogde concentraties gemeten. Deze concentraties hebben vermoedelijk een natuurlijke oorzaak en zijn dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Her aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Toetsing

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Het plan zorgt voor de realisatie van één vrijstaande compensatiewoning op het naastgelegen perceel. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Wel grenst het plangebied direct aan Natura 2000-gebied het Holtingerveld. Voor de ontwikkeling moet worden beoordeeld of de ontwikkeling significante effecten op Natura 2000-gebieden. Directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering etc. dienen

te worden uitgesloten. Het plan voorziet in de mogelijkheid om een extra woning te realiseren in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. Er is netto gezien sprake van een afname van bebouwing in het plangebied. Daarnaast zullen de bestaande activiteiten in het plangebied niet toenemen. Ook bevinden zich in het plangebied al twee woningen in de voormalige boerderij die op dezelfde afstand tot het Holtingerveld liggen als de nieuwe woning. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen zijn ook niet aan de orde, omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken. Dit gezamenlijk leidt tot de conclusie dat directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering en dergelijke zijn uit te sluiten.

Daarnaast dient te worden aangetoond dat het project niet leidt tot significante effecten in verband met stikstofdepositie. Er is een berekening uitgevoerd voor de exploitatiefase van het plan, waarvan de resultaten van zijn opgenomen in bijlage 3. Uit de resultaten van het stikstofonderzoek blijkt dat de depositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring kunnen dan ook worden uitgesloten. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Directe effecten in de vorm van versnippering en het verlies van oppervlakte van NNN kunnen daarom worden uitgesloten. Wel grenst het plangebied aan NNN-gebied. Dit betreft wederom Natura 2000-gebied het Holtingerveld. Hierboven is reeds onderbouwd dat met dit plan geen sprake is van significante aantasting van het Holtingerveld.

Soortenbescherming
Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In het plangebied kunnen mogelijk beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Om deze reden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen bijlage 4. Gezien het beoogde planvoornemen dat onder andere de sloop van de stal betreft, blijkt uit het onderzoek dat negatieve effecten op nestplaatsen van huismus binnen het plangebied niet op voorhand uitgesloten kunnen worden. De stal binnen het plangebied is namelijk geschikt bevonden als nestgelegenheid voor de huismus. Bovendien is het plangebied mogelijk geschikt als leefgebied voor de huismus. Huismusverblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en gaan door de sloopwerkzaamheden mogelijk verloren. Nader onderzoek wordt geadviseerd om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied vast te stellen dan wel uit te sluiten. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd. Wanneer jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied worden vastgesteld, dient er ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort. Uit het onderzoek blijkt verder dat er in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet beschermde of vrijgestelde soorten voorkomen, zoals verschillende soorten zoogdieren en amfibieën. Voor schade aan deze soorten geldt een vrijstelling. Verder geldt de zorgplicht, wat inhoudt dat men verplicht is alles wat redelijkerwijs mogelijk is te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zoveel mogelijk te voorkomen. Voor algemeen voorkomende broedvogels geldt dat buiten de broedtijd moet worden gewerkt.

In geval van aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de huismus zal ontheffing worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt in de regel afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen in de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied agrarische gronden'. De dubbelbestemming bevindt zich ter plaatse van de achtergelegen gronden van de Broeken 3/3a. Op deze gronden vinden geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische waardenkaart van Westerveld. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In het projectgebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorisch landschap. Het plangebied behoort tot het beekdal met blokvormige verkaveling. Er is nader ingegaan op dit landschapstype in paragraaf 3.3.2.

4.8 Water

Toetsingskader

Elk ruimtelijk project moet een waterparagraaf bevatten, waarin de watertoets wordt beschreven. Deze paragraaf onderbouwt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op waterhuishoudkundige belangen. In die zin is de waterparagraaf een weergave van het watertoetsproces en de daarin gemaakte keuzes en afspraken. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige projectgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van het waterschap is beschreven in het waterbeheerplan 2016 - 2021 en Beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). In het waterbeheerplan is de koers beschreven hoe het waterschap de komende periode gaat zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap heeft het plan vormgegeven in dialoog en samenwerking met de waterschappen Rijn en IJssel en Vechtstromen, die naast Drents Overijsselse Delta deel uitmaken van het stroomgebied Rijn-Oost. Ook provincies en gemeenten zijn hierbij betrokken geweest.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid). De taken worden uitgevoerd voor én samen met de maatschappij. Dit gebeurt vanuit een brede kijk en tegen aanvaardbare kosten. Hierbij wordt rekening gehouden met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Het werk van het waterschap draagt ertoe bij dat iedereen op een veilige, gezonde, prettige en duurzame manier met water kan leven. Het waterschap wil daarbij professioneel, betrouwbaar en deskundig werken en zo de positie als lokale en regionale waterautoriteit waarmaken. Met de aanwezige middelen en mogelijkheden werkt het waterschap aan een duurzame ontwikkeling van het stedelijk en landelijk gebied.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de herinrichting van het plangebied waarbij de sloop van een voormalige stal, de bouw van een bijgebouw en de bouw van een woning plaatsvindt. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de watertoets doorlopen. Via de digitale watertoets geeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta aan dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin meer informatie wordt gegeven over de bestaande waterhuishouding en concrete uitgangspunten voor het plan. Deze notitie is opgenomen bijlage 5.

Watersysteem

Voor het watersysteem is het van belang dat de aan- en afvoer van water voldoende is, dat de waterkwaliteit voldoende is en dat er ruimte is voor water.

Het plan ligt in het stroomgebied De Oude Vaart. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +4,5m en + 4m. Het maaiveld ligt gemiddeld op 5,69 +NAP. De maximale grondwaterstand ligt op 20-40 cm onder het maaiveld. In figuur 4.1 is de bestaande waterhuishouding rond het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1 Huidige situatie waterhuishouding plangebied met secundaire watergang (blauw gestreept) en beschermingszone persleiding (paars)

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een secundaire watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De werkzaamheden in het plangebied vinden buiten de beschermingszone plaats, waardoor

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Voor stedelijk gebied hanteert het waterschap een stappenplan. Dit geldt niet voor het landelijk gebied. Het waterschap geeft aan dat bij extreme neerslag geen wateroverlast in of nabij het plangebied wordt verwacht.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende

schoon is voor mensen, planten en dieren. Het hemelwater wordt direct afgevoerd naar oppervlaktewater. Dit vindt deels plaats door infiltratie in de bodem en deels door berging in het oppervlaktewater. De lozing van het afvalwater vindt niet plaats op het oppervlaktewater. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
naast het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal (persleiding). Het plan heeft geen effect op deze leiding, omdat er geen werkzaamheden worden verricht binnen de beschermingszone.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. Het waterschap geeft aan dat de inrichting van het gebied zodanig dient te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Dit plan betreft geen wijzigingen in het watersysteem, waardoor het beheer en onderhoud niet hoeft te worden aangepast.

Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect water de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

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

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

Toetsing
In het kader van het aspect externe veiligheid is de nationale risicokaart. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In de huidige situatie liggen nog wel kabels en leidingen welke mogelijk verlegd moeten worden. Hiervoor wordt te zijner tijd een Klic-melding gedaan. Binnen het plangebied zijn verder geen sprake van kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moeten worden. Daarom zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk en vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor dit project.

4.11 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project maakt één nieuwe woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het uiterlijk van het perceel door de realisatie van woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit project is sprake van een klein ruimtebeslag. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hoge verkeersaantrekkende werking. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Toelichting op het juridisch systeem

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridisch systeem en de gelegde bestemmingen en aanduidingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

5.2 Opzet regels

5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de begrippen en wijze van meten. Hiervoor geldt dat zoveel mogelijk is aangesloten op de reeds geldende bestemmingsplannen in de gemeente Westerveld.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen en één dubbelbestemming.

Agrarisch -2

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik. In het plangebied is deze bestemming ten westen van de woonbestemming gelegen. De grond is bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik zijn hier ook mogelijk.

Wonen

Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis worden gebouwd. Er wordt in principe uitgegaan van woonhuizen met een maximale oppervlakte van 150 m². Voor de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- uit en bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 300 m². Aan- uit en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De inrichting van het perceel moet voldoen aan de als bijlage 3 bij de regels gevoegde erfinrichtingsplan. Dit heeft een vertaling gevonden in een bouwvlak.

Wonen - Voormalige boerderijpanden

Voormalige agrarische bedrijven met een woonbestemming zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' gebracht. In veel gevallen is de oppervlakte van deze woonhuizen groter dan binnen de bestemming 'Wonen'. Voor het in dit specifieke bestemmingsplan opgenomen voormalig boerderijpand geldt dat een aanduiding is opgenomen ten behoeve van de splitsing in twee woningen. Daarnaast is binnen het bestemmingsvlak een aanduiding opgenomen ten behoeve van een groepsaccommodatie.

Waarde - Archeologie 2

De terreinen met aanwezige zeer hoge waarden met uitzondering van de beschermde rijksmonumenten, hoge waarden en waarden zijn bestemd als 'Waarde - archeologie 2'. Dit geldt voor een deel van het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding. De werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is staan genoemd

in de regels. In het kader hiervan moet archeologisch onderzoek plaatsvinden.

5.2.3 Algemene regels

In de algemene regels is onder meer de parkeerbehoefte geregeld. Ook zijn algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

De wettelijke overgangsregels zijn opgenomen. In de slotregel wordt de aanhaaltitel van dit bestemmingsplan genoemd.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het ontwerp wordt in het kader van het vooroverleg aan de overlegpartners voorgelegd.

Zienswijze

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van dit plan worden volledig gedragen door initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan te bekostigen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is op grond van de grondexploitatieregeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

ERFINRICHTINGSPLAN
DE BROEKEN 3/ 3A/ 3B/ 3C WITTELTE



21 september 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	21 september 2022
KENMERK	2020_0690002
PROJECTLEIDER	Ing. Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	Mw. A. Jongkind
PROJECTNUMMER	20210626.001
AUTEUR	Ir. Marieke Rekswinkel
STATUS	Definitief



INHOUD

1. inleiding 4

2. analyse plangebied en omgeving 5

2.1 Ligging locatie 5
2.2 Historie 5
2.3 Ontwikkeling van het landschap 8
2.4 Hoogteverschillen 9
2.5 Foto’s projectlocatie 9

3. uitgangspunten en ontwerpschets 11

3.1 Uitgangspunten 11
3.2 Ontwerpschets 11

4. variant B uit de stedenbouwkundige verkenning 12

5. erfinrichtingsplan 13

1. INLEIDING

Aan De Broeken 3/3a/3b te Wittelte staat een voormalige boerderij, gesplitst in twee woonhuizen, op de nummers 3a en 3b. Op het terrein is tevens een groepsaccommodatie gevestigd. Deze heeft huisnummer 3. Er is een principeverzoek opgesteld met daarin de wensen voor het wijzigen van de bestemmingen van de terreinen en het toevoegen van een vrijstaand woonhuis.
Op basis van het principeverzoek heeft het college van B&W van de gemeente Westerveld op 2 maart 2021 besloten onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan (kenmerk 219777). Eén van de voorwaarden voor het toevoegen van een woonhuis, is het bepalen van de locatie daarvan.
In de zomer van 2021 is hiertoe een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Hierbij zijn een vijftal locatie benoemd (A t/m E).
De gemeente Westerveld en de provincie Drenthe hebben aangegeven dat voor hen een tweetal van deze locaties voorstelbaar zijn (A en B). Op basis hiervan is besloten variant B verder uit te werken.

De gemeente Westerveld heeft als voorwaarde voor het meewerken aan de planologische procedure voor de nieuwbouw van de woning en tevens de omvorming naar een groepsaccomodatie gesteld dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.
In dit erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en overige functies op het perceel passen binnen het beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

Het voorliggende erfinrichtingsplan borduurt verder op de Stedenbouwkundige Verkenning De Broeken 3/ 3A / 3B en vormt een nadere detailuitwerking hiervan. Dit erfinrichtingsplan een nadere uitwerking van locatie B uit deze Verkenning.



2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Ligging locatie

De projectlocatie ligt ten zuidwesten van de kern Wittelte, tegen het bosgebied van het Oosterzand. Wittelte ligt in de gemeente Westerveld, in de provincie Drenthe. Het dorp is gelegen ten westen van Dwingeloo, tussen Oldendiever/ Dieverbrug en Uffelte. De naamgeving De Broeken verwijst naar zogenaamde 'broekgronden', hetgeen natte en laaggelegen gronden zijn.
De projectlocatie ligt op de overgang tussen deze broekgronden en de hogere en drogere zandgronden van het Oosterzand. Het Oosterzand is een aaneengesloten bosgebied. Het landschap rondom de Broeken 3/3a/3b is kleinschalig, met graslanden, akkers afgewisseld door bosjes, bosstroken en houtwallen.



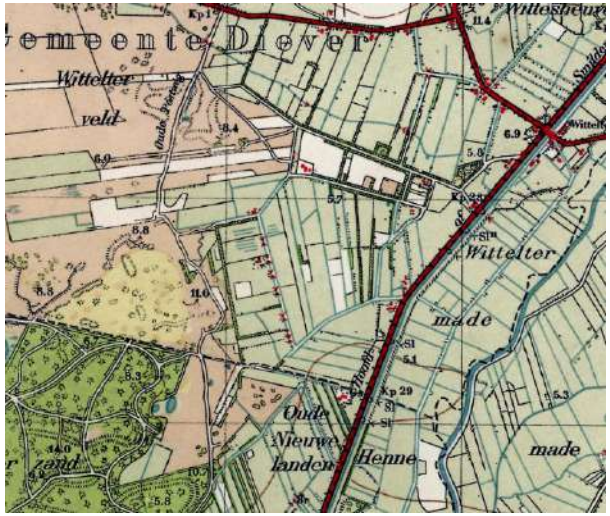
De weg De Broeken is een betonplatenweg. De doodlopende poot van de Broeken, waaraan de nummers 3, 3a en 3b liggen, is heel smalle klinkerweg, haast een karrespoor. Verderop gaat de weg over in een fietspad.
De locatie ligt op circa 500 meter vanaf de provinciale weg N371, die parallel aan het kanaal Drentsche Hoofdvaart loopt.
De projectlocatie bestaat, naast de bebouwing, uit een aantal landbouwpercelen, een boomgaard, waterpoelen en houtwallen.

2.2 Historie

Rond 1800 was de vaart reeds aanwezig. Voor de rest was het gebied nog onontgonnen en bestond uit heide en zandgronden. Wel liep er al een pad langs het stuifduingebied. Dit pad ('de oude postweg)' is nu nog steeds aanwezig.
Op de kaart van 1900 is te zien dat de heide- en zandgronden rond de Broeken 3/3a/3b langzaam maar zeker landbouwkundig in gebruik werden genomen. Direct achter het projectgebied is sprake van zandgronden met plukken groen. De landbouwgronden zijn vanaf de wegen in gebruik genomen. Ten oosten van de weg is sprake van een smalle slagenverkaveling, ten oosten van een slagen- tot blokverkaveling. Bebouwing stond alleen langs het kanaal.
Na 1900 werden bossen aangelegd op de arme gronden. Direct achter de projectlocatie bleven de gronden nog lange tijd als heide en zand bestaan.
Rond 1910 is de boerderij gesticht. Ook de boerderijen ten noordoosten van De Broeken 3/3a/3b stammen uit dezelfde tijd. De Oude Postweg liep achter langs de boerderij, en verbond Uffelterveen met Wittelte.
Gaandeweg veranderde de heidegrond in bos.
In de loop der jaren kwam er steeds wat meer bebouwing bij, met name ten oosten van de projectlocatie. De boerderij op het kruispunt/ in de bocht (nr. 10) stamt uit de jaren 30. Rond 1990 werd aan De Broeken (deel dat voorheen de Oude Postweg heette) nog een nieuwe boerderij gebouwd (nr. 5).
Nu staat er verspreid in de omgeving bebouwing; met name (voormalige) boerderijen. Verder is de schaalvergroting van de kavels opvallend.



Rond 1850



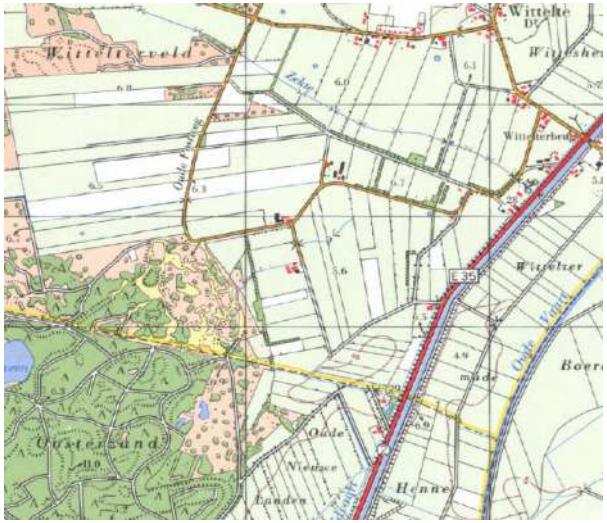
Rond 1950



Nu



Rond 1900

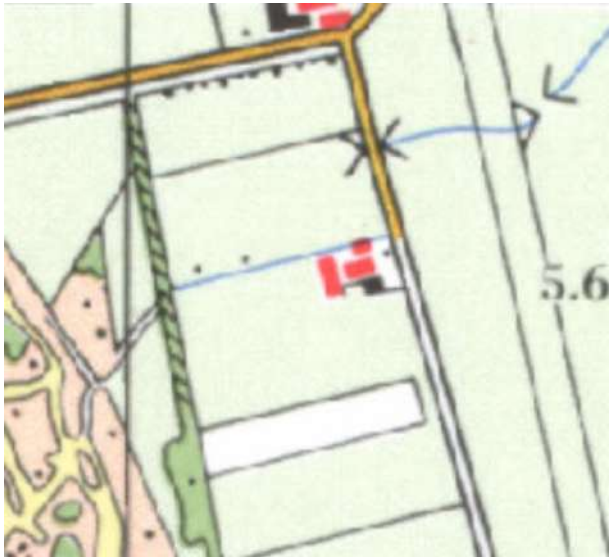


Rond 1975

Historische kaarten van de ruime omgeving



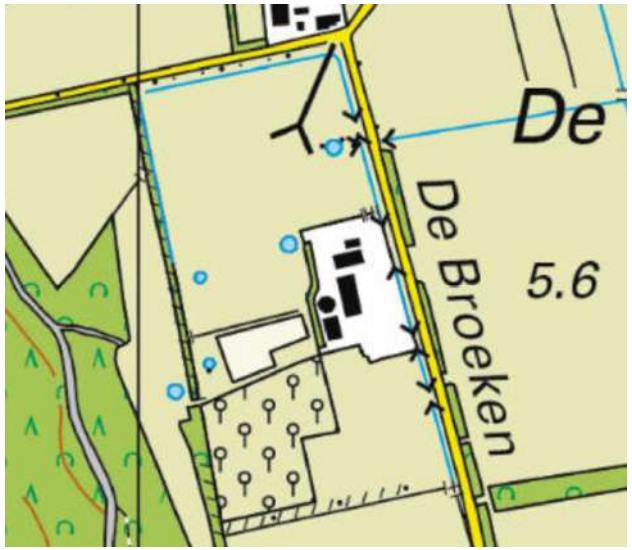
Rond 1900



Rond 1975



Rond 1950



nu

Historische kaarten De Broeken 3

2.3 Ontwikkeling van het landschap

Vanaf 1800 voltrokken zich grote veranderingen in het esdorpenlandschap. Er werd een begin gemaakt met de ontginning van de 'woeste gronden'. De ontginning van het hoogveen is systematisch aangepakt. In de meeste gevallen gebeurde dit door middel van de zogenaamde wijkvervening. Waar het hoogveen was verwijderd, werd de bodem geschikt gemaakt voor de landbouw, mede door het gebruik van kunstmest.

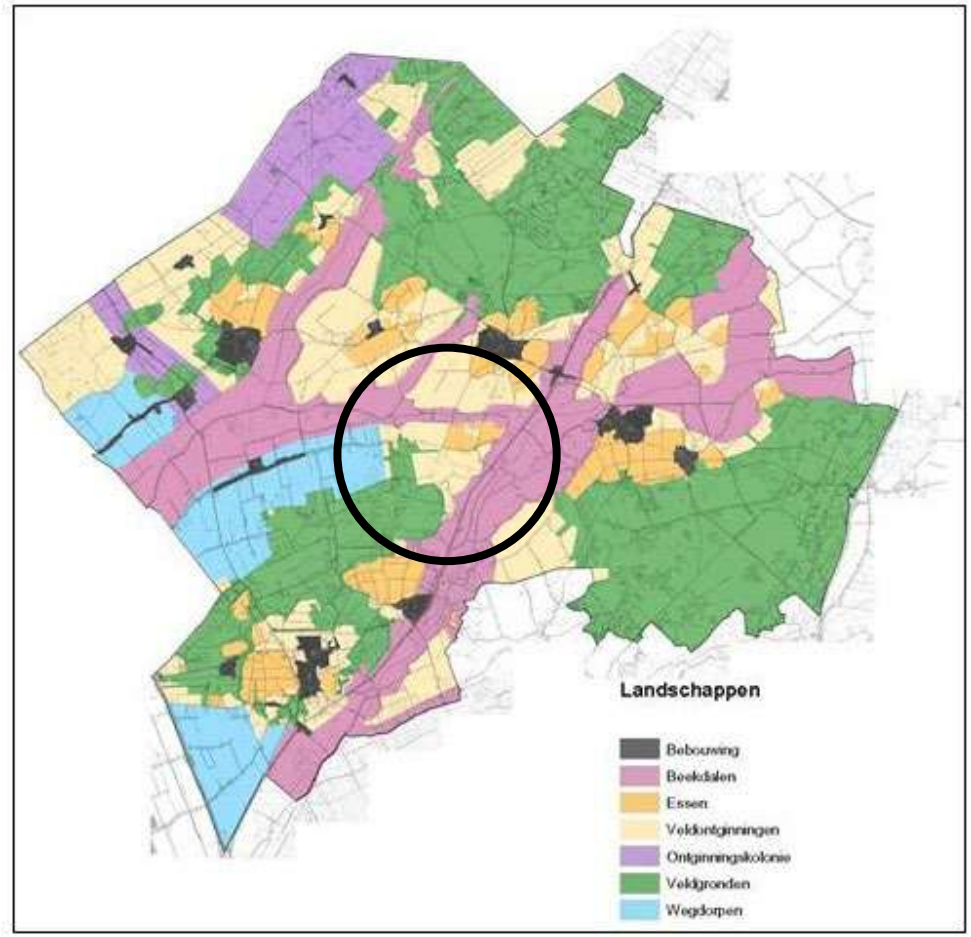
Veldontginningen

De jonge veldontginningen kunnen in het algemeen gekarakteriseerd worden als grote open, kale landschappen. Landschappelijk gezien betekende de ontginning van de heidevelden een grote verandering. Tot die tijd bestond het landschap uit relatief kleine enclaves cultuurgrond in de onmiddellijke nabijheid van de nederzettingen, te midden van uitgestrekte heidevelden. Na de ontginningen van de heidevelden was nagenoeg alle grond in cultuur gebracht. Gedeelten van de heidevelden zijn na de ontginning bebost. Hierdoor zijn in het noordelijk gedeelte van de gemeente grote boscomplexen ontstaan. Deze boscomplexen hebben gezorgd voor een verdichting van het landschap. Bebossing zorgde ervoor dat de stuifzanden vastgelegd werden.
In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden de eerste ruilverkavelingen plaats. Deze hadden vooral tot doel het versnipperde bezit op de essen te concentreren en de verkavelingssituatie te verbeteren. Daar waar ruimte kon worden gewonnen, zijn landschapselementen zoals houtwallen en -singels verdwenen. Grootschalige aanpassingen zijn verricht met het normaliseren (rechttrekken) van beken.

De kernkwaliteiten van het veldontginningslandschap:

- *overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;*
- *in gebruik als bouw- en grasland;*
- *percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;*
- *bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.*

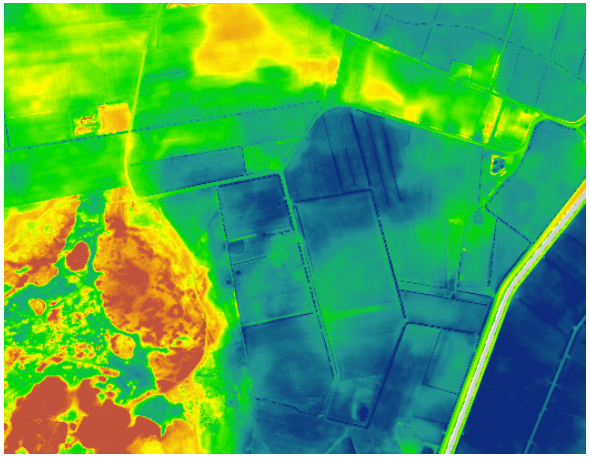
Voor een verdere uitleg van het landschap verwijzen we naar paragraaf 2.3 van de Stedenbouwkundige verkenning.



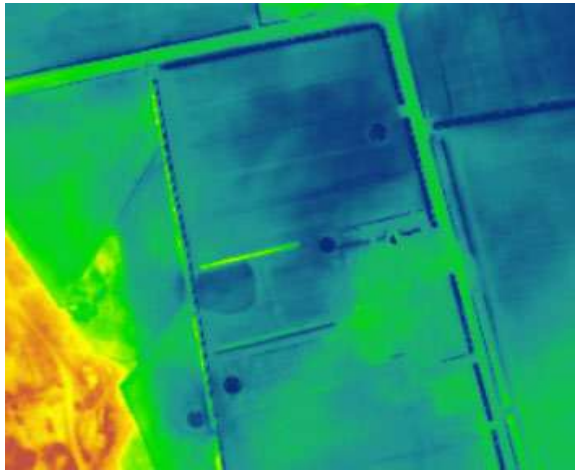
Landschapstypenkaart gemeente Westerveld

2.4 Hoogteverschillen

Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is fraai de hoogte van het Oosterzand , de Drentsche Hoofdvaat met dijken en de lagere ligging van de omgeving te zien.



AHN 3



Inzoemen op projectlocatie

De projectlocatie zelf ligt iets hoger dan de directe omgeving. De sloten parallel aan De Broeken en loodrecht hierop, zij tevens goed zichtbaar. Ook de aanwezigheid van de ronde poelen is fraai te zien.

2.5 Foto's projectlocatie



















3. UITGANGSPUNTEN EN ONTWERPSCHETS

3.1 Uitgangspunten

Op basis van de historische en landschappelijke analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd om rekening mee te houden bij het stedenbouwkundig ontwerp en de erfinrichting. Deze uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- Projectlocatie heeft een landelijk karakter;
- De ligging op de natte, lage gronden van de veldontginningen benadrukken;
- In directe omgeving halfopen landschap met houtsingels, bosstroken en bosjes;
- Contrast met het besloten landschap ten westen van projectlocatie;
- Verkavelingsstructuur is vanaf de wegen ontstaan;
- Ten westen van De Broeken is de verkavelingsstructuur oost-west gericht;
- Ten oosten van De Broeken is de verkavelingsstructuur noord-zuid gericht;
- Ten zuiden van de projectlocatie veel kavelgrensbeplanting op slagen;
- Verspreide bebouwing rondom (noord- en oostzijde), geen lintbebouwing;
- Bebouwing uit verschillende tijden;
- De bebouwing aan De Broeken heeft steeds een eigen, afwijkende rooilijn;
- Het doodlopende deel van De Broeken heeft een agrarische bestemming. Het heeft een fraai, landelijk karakter met smalle klinkerbestrating. Door het gras in het midden oogt het als een karrespoor (zie foto linksonder op p 10);
- Bestaande zichtlijnen behouden.

Overige punten om rekening mee te houden:

- De nieuwe woning dient op voldoende afstand van de groepsaccommodatie worden gesitueerd (met name vanwege geluid);
- Privacy ten opzichte van de bestaande woningen.

3.2 Ontwerpschets

In de stedenbouwkundige verkenning is een vijftal ontwerpschetsen/ varianten uitgewerkt. Zoals in de inleiding al is aangegeven is in deze notitie variant B verder uitgewerkt.

- De nieuwe woonkavel heeft een omvang van 2500 m^2;
- Aan de nieuwe woonkavel is een (oost-west gerichte) houtsingel/ struweel gekoppeld;
- De nieuwe woonkavel is gekoppeld aan een bestaand landschapselement;
  De nieuwe woning is aan het noord-zuid lopende deel van De Broeken gesitueerd, hier is de verkavelingsstructuur oost-west gericht. Hierop is met het ontwerp van de nieuwe kavel aangesloten. Daarom is de kavel langer en smaller. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over voor zicht op het achterliggende bosgebied.

4. VARIANT B UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

De nieuwe woning wordt ten noorden de woning (nr. 3a en 3b) gesitueerd, visueel gescheiden door een bosschage. De rooilijn loopt gelijk met die van nr. 3b.
In deze variant wordt de bestaande bossingel over de gehele lengte verbreed en aangezet tot een bosstrook.
De variant vormt een eenheid / cluster met de bebouwing van nrs. 3, 3a en 3b. Er ontstaat een lint.

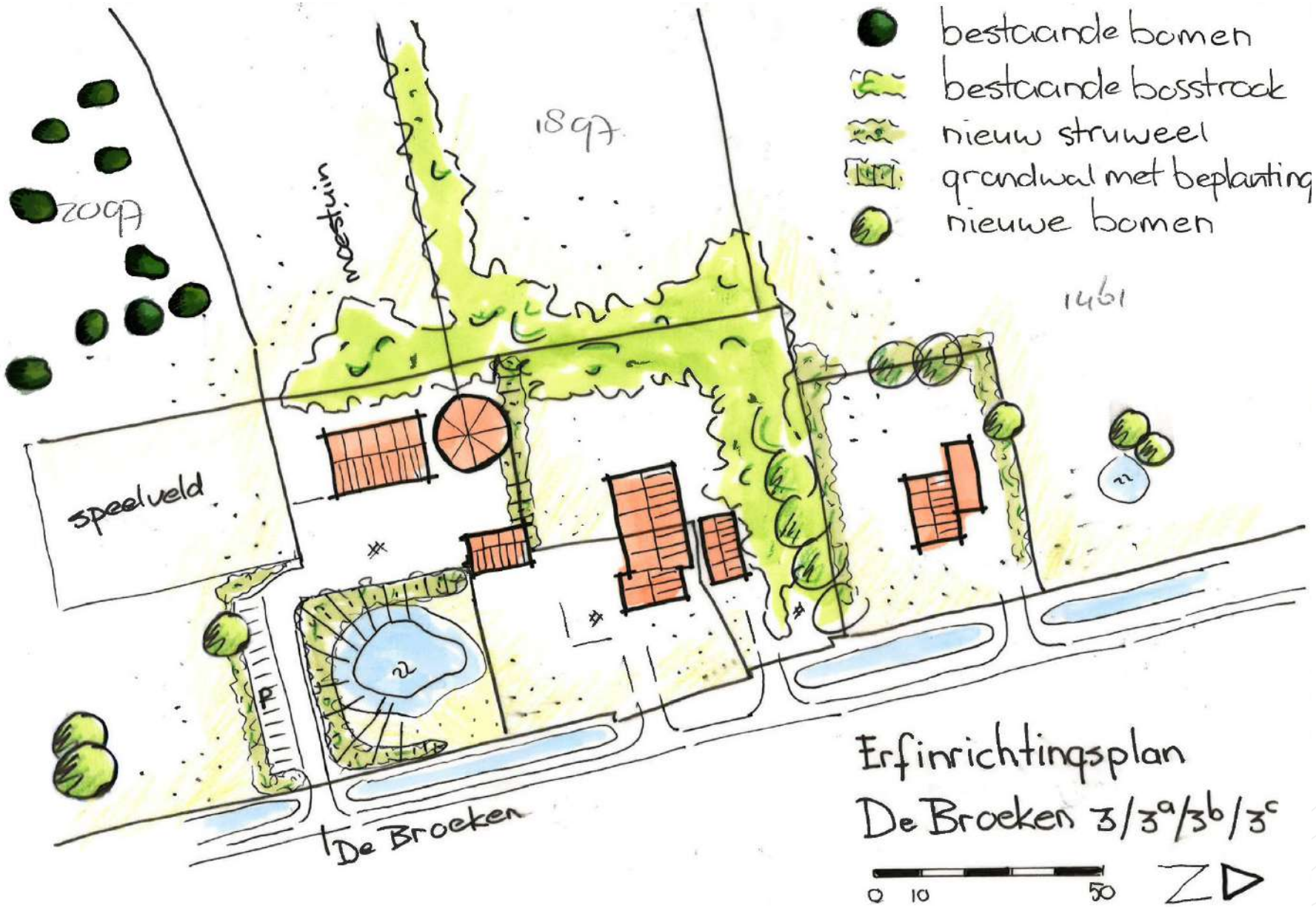
+ voldoende afstand tot de groepsaccommodatie;
+ gekoppeld aan landschapselement.

- de vorming van een bebouwingscluster / lintbebouwing is niet kenmerkend en gangbaar in dit gebied (verspreide bebouwing is gangbaar);
- weinig privacy, door de korte afstand tot de bestaande bebouwing;
- door de positie van de rooilijn veel voortuin en minder achtertuin;
- meer verkeer over het fraaie, doodlopende deel van De Broeken (klinkerpad).



variant b

5. ERFINRICHTINGSPLAN



Toelichting op het erfinrichtingsplan

De nieuwe woning (De broeken 3C) wordt aan de noordzijde van de Broeken 3a en 3b geplaatst. De kavel van 2500 m2 heeft een langgerekte vorm en volgt hiermee de landschappelijke structuren.

De groepsaccomodatie (De Broeken 3) en de ontspannings-/ vergaderruimte, welke zich in de oude mestsilo bevindt, bevindt zich aan de zuidwestzijde van het cluster. Verder zijn er een terras, een speelveld (volleybalveld), en is er parkeerruimte voor circa 15 auto's. Ook is aan de voorzijde een poel gesitueerd met een flauw talud. Met de vrijgekomen grond is een aarden wal gecreëerd voor afscherming van het geluid.

De broeken 3b, het voorhuis van de voormalige boerderij, krijgt in de hoek van het perceel een bijgebouw van 100 m2. Deze wordt achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

De Broeken 3a vormt het achterhuis van de voormalige boerderij. Tussen het terrein van de woning op nummer 3a en het terrein van de groepsaccomodatie wordt ook een aarden wal aangebracht, in verband met afscherming van geluid.
Tussen De Broeken 3a en 3c (de nieuwe woning) wordt de bestaande beplantingsstrook aangevuld met struiken, om zo een dichte strook groen te creëren.

Landschappelijke inpassing

Beplanting

- Toepassing inheemse beplanting passend bij het landschapstype Veldontginning;
- Inkadering van het bebouwingscluster door zowel aan zuid- als noordzijde een bosstrook met struiken en enkele bomen aan te planten;
- Op de grondwallen komen inheemse struiken;
- Tussen de nieuwe woning en De Broeken 3a en 3b wordt de beplantingsstrook aangevuld met bosplantsoen;
- In de weiden nabij het cluster worden enkele bomen geplaatst;
- De toepassing van de beplanting verhoogt de biodiversiteit.

Beplantingssoorten struweelstroken:

Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- kardinaalsmuts *(Euonymus europaeus*)
- rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- hazelaar (*Corylus avellana*)
- gewone vlier (*Sambucus nigra)*
- hondsroos (*Rosa canina*) (in de randen)
- gelderse roos (*Viburnum opulus*) (in de randen).

Bomen

Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- wilg (Salix alba)

Op de grondwal

Op de grondwal zijn lagere beplantingssoorten aangeplant, zoals hedera, gelderse roos, Drents krentenboompje en diverse varensoorten (tongvaren, adelaarsvaren, steenbreekvaren, koningsvaren en kamvaren). In en aan de rand van de poel inheemse soorten als krabbenscheer, hoornblad, aarvederkruid, waterviolier, moerasvergeetmenietje en watermunt.

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek
aan De Broeken in Wittelte

(nieuwbouw woning)

Grond- Weg- en Waterbouw
Milieutechniek
Sooptechniek

WMR

Rapportnummer:	220631/JvdM
Status:	Definitief, versie 1
Datum:	7 oktober 2022

Opdrachtgever:	Rho Adviseurs Druifstreek 72C 8911 LH LEEUWARDEN
Realisatie:	WMR Rinsumageest bv Van Aylvawei 40 9105 KT RINSUMAGEAST T 0511 - 425050 F 0511 - 424184 I www.wmr.nl E milieu@wmr.nl

COLOFON

Project:	Verkennend bodemonderzoek De Broeken 3, Wittelte
Opdrachtgever:	Rho Adviseurs
Rapportnummer:	220631/JvdM
Auteur:	J.J. van der Mei
Projectleider:	D.T. van der Mei
Handtekening:	

Datum: 7 oktober 2022

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

De activiteiten van WMR Rinsumageest bv zijn gewaarborgd middels de volgende certificaten:

NEN-EN-ISO 9001	Kwaliteitsmanagementsystemen
VCA**:	Veiligheids Checklijst Aannemers
SC-530:	SCA Procescertificaat Asbestverwijdering
SVMS-007:	Procescertificaat Slopen
BRL SIKB 1000:	Procescertificaat Monsterneming voor partijkeuringen
BRL SIKB 2000:	Procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek
BRL SIKB 6000:	Procescertificaat Milieukundige begeleiding van bodemsaneringen
BRL SIKB 7000:	Procescertificaat Uitvoering Bodemsaneringen
BRL SIKB 9335:	Procescertificaat Grond

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
BRL SIKB 2000

en lidmaatschap van:

Vereniging Van Milieu Adviesbureaus
Bouwend Nederland

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1
- 1.1 Algemeen 1
- 1.2 Aanleiding en doelstelling van het onderzoek 1
- 1.3 Kwaliteitswaarborg 1
- 1.4 Opbouw van het rapport 1

2 VOORONDERZOEK 2
- 2.1 Algemeen 2
- 2.2 Algemene locatiegegevens 2
- 2.3 Geraadpleegde bronnen 2
- 2.4 Actuele situatie en historische situatie 2
- 2.5 Bodemopbouw en geohydrologie onderzoekslocatie 3
- 2.6 Voorgaande bodemonderzoeken 3
- 2.7 Conclusie vooronderzoek 3
- 2.8 Opstelling onderzoekshypothese 3

3 VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN 4
- 3.1 Veldwerkzaamheden 4
- 3.2 Laboratoriumonderzoek 4

4 TOETSINGSKADER 5

5 ANALYSERESULTATEN EN TOETSING 6
- 5.1 Grond 6
- 5.2 Grondwater 6

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIE 7
- 6.1 Samenvatting 7
- 6.2 Evaluatie 7
- 6.3 Conclusie 7
- 6.4 Aanbevelingen 7

Bijlagen:
1. Kadastrale kaart
2. Situatietekening
3. Boorprofielen
4. Analysecertificaten
5. Toetsingsresultaten

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Rho Adviseurs is door WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd nabij De Broeken 3 in Wittelte.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek) en NEN 5740 (Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond).

1.2 Aanleiding en doelstelling van het onderzoek

Aanleiding van het verkennend onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de toekomstige nieuwbouw-plannen.

1.3 Kwaliteitswaarborg

Het veldwerk is uitgevoerd conform de SIKB-protocollen 2001 en 2002. WMR Rinsumageest bv is voor uitvoering van de veldwerkzaamheden bij (water)bodemonderzoek gecertificeerd door het KIWA volgens de BRL SIKB 2000 (certificaatnummer K9198).

Het procescertificaat van WMR Rinsumageest bv en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever.

WMR Rinsumageest bv is op geen enkele wijze gelieerd of gekoppeld aan de opdrachtgever. Ook bestaan er geen eigendomsverhoudingen met betrekking tot het te onderzoeken terrein. Hiermee wordt voldaan aan de onafhankelijkheidseisen uit de BRL 2000. Daarnaast is in het belang van een gewaarborgde functiescheiding tussen opdrachtgever en opdrachtnemer geen sprake van een directe relatie (opdracht uit eigen organisatie).

De analyses zijn uitgevoerd conform AS3000 in het erkende laboratorium van Eurofins Analytico.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- De resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- De uitgevoerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3);
- Het toetsingskader (hoofdstuk 4);
- De analyseresultaten en de toetsing (hoofdstuk 5);
- Een samenvatting van het onderzoek, conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

De bijbehorende tekening, boorprofielen en analysecertificaten zijn als bijlage opgenomen.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725. Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de aangrenzende percelen.

2.2 Algemene locatiegegevens

In bijlage 1 is een kadastrale kaart opgenomen, waarop de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn weergegeven. In onderstaande tabel zijn de locatiegegevens samengevat.

Tabel 2.1: Overzicht locatiegegevens

Adres locatie	Nabij De Broeken 3, Wittelte
Kadastrale gegevens	Gemeente Diever, sectie I, nr. 1461
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 1.400 m^2
Huidig gebruik	Terrein (grasland)

2.3 Geraadpleegde bronnen

Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Opdrachtgever
- Locatie-inspectie (gecombineerd met veldwerk)
- Bodemloket
- Dinoloket
- Google Earth/Maps/Streetview
- Het Kadaster (www.kadaster.nl)

2.4 Actuele situatie en historische situatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in een landelijk gebied ten zuidwesten van de dorpskern van Wittelte. Uit historisch kaartmateriaal (via topotijdreis.nl) blijkt dat de locatie niet eerder bebouwd is geweest. Op de locatie zijn geen boven- en/of ondergrondse tanks aanwezig (geweest). Tevens is er geen aanleiding om asbesthoudende materialen op en/of in de bodem te verwachten.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn twee slootdempingen aanwezig. Hier zal tijdens de uitvoering van het onderzoek rekening mee gehouden worden. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de dempingen met gebiedseigen grond zijn uitgevoerd.

Uit gegevens van het bodemloket blijkt dat ter plaatse van de Broeken 3 een bovengrondse dieseltank gesitueerd is geweest (1993-2002). De tank bevindt zich op dusdanige afstand, dat aangenomen mag worden dat eventuele verontreiniging in de grond geen bedreiging is voor de onderzoekslocatie.

PFAS
Voor de locatie aan De Broeken zijn er geen aanwijzingen voor een verontreiniging met PFAS. PFAS is onder andere water-, vet- en vuilafstotend. Ze zitten in verschillende producten. Bijvoorbeeld in smeermiddelen, voedselverpakkingsmaterialen, blusschuim, anti-aanbaklagen van pannen, kleding, textiel en cosmetica. Ook worden ze gebruikt in verschillende industriële toepassingen en processen.

Toekomstige situatie
Het ligt in de bedoeling om een woning op het terrein te realiseren. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.400 m^2.

Omliggende percelen
De omliggende percelen bestaan voornamelijk uit weilanden. Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn geen gegevens bekend omtrent milieuverdachte activiteiten en calamiteiten. In bijlage 2 is een situatietekening van de onderzoekslocatie opgenomen.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie onderzoekslocatie

De regionale bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie is afgeleid uit ondergrondgegevens van het Dinoloket (BRO Regis II v 2.2, boring B16F0333). De resultaten tot 3,4 m -mv zijn in tabel 2.2 weergegeven.

Tabel 2.2: Bodemopbouw omgeving onderzoekslocatie

Diepte (m -mv)	Lithologie (textuur)	Lithostratigrafie
0,0 - 2,6	Zand	Formatie van Boxtel
2,6 - 2,8	Leem	Formatie van Drente
2,8 - 3,4	Zand	Formatie van Drente

Uit het grondwaterbeschermingsplan van de provincie Drenthe blijkt dat de locatie niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. De grondwaterstroming van het freatisch grondwater is niet bekend. De grondwaterstroming wordt in de regel met name bepaald door lokale watergangen en voorkeursstromingen (als gevolg van o.a. vijvers en sloten).

2.6 Voorgaande bodemonderzoeken

Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn geen voorgaande bodemonderzoeken bekend.

2.7 Conclusie vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn er geen aanwijzingen voor een vermoeden van bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie.

2.8 Opstelling onderzoekshypothese

Conform de NEN 5740 is voor de onderzoekslocatie een onderzoekshypothese met een onderzoeksstrategie opgesteld welke in tabel 2.3 worden weergegeven.

Tabel 2.3: Onderzoekslocatie met onderzoeksstrategie

(Deel-)locatie	Oppervlakte (in m^2)	Verdacht/onverdacht	Aard verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
Onderzoekslocatie	Circa 1.400	Onverdacht	-	ONV-NL

ONV-NL Onverdachte niet-lijnvormige locatie

Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Opgemerkt wordt dat de gehanteerde onderzoeksstrategie (NEN 5740) niet geschikt is om de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem aan te tonen. Onderzoek naar asbest dient plaats te vinden conform de NEN 5707. Vooralsnog is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707. Bij de uitvoering van het veldwerk dient aandacht te worden besteed aan het eventueel zintuiglijk voorkomen van asbest op en in de bodem.

3 VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN

3.1 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de erkende monsternemer J.R. Duinstra volgens de SIKB-protocollen 2001 en 2002. Hij werd hierbij geholpen door de monsternemer in opleiding, J. Wiersma. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 19 september 2022. De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor. De grond van de boringen is per bodemlaag bemonsterd met een maximaal bemonsteringstraject van 0,5 meter. De peilbuis is, na voldoende doorpompen, bemonsterd op 26 september 2022 met behulp van een slangenpomp.

In tabel 3.1 is een overzicht weergegeven van de uitgevoerde veldwerkzaamheden.

Tabel 3.1: Uitgevoerde veldwerkzaamheden

(Deel-)locatie (oppervlakte)	Veldwerkzaamheden		
	Uitvoering	Aantal	Codering boring
Onderzoekslocatie (circa 1.400 m²)	boring met peilbuis	1	nr. 1
	boring tot 2,0 m -mv	1	nr. 2
	boring tot 0,5 m -mv	6	nrs. 3 t/m 8

De situering van de onderzoekslocatie en de boringen is weergegeven op de situatietekening in bijlage 2.

Zintuiglijke waarnemingen
Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

De bodemkundige beoordeling van de boringen is weergegeven op de boorprofielen in bijlage 3.

Veldmetingen grondwater
In tabel 3.2 zijn de resultaten van de veldmetingen van het grondwater weergegeven.

Tabel 3.2: Resultaten veldmetingen grondwater

Peilbuis	Filterstelling (cm -mv)	Grondwaterstand (cm -mv)	pH (-)	Ec (uS/cm)	Troebelheid (NTU)
1	110-210	70	6,20	391	>10

De gemeten waarden voor de zuurgraad en geleiding zijn normaal voor de omgeving waarin de onderzoekslocatie zich bevindt. De troebelheid van het grondwatermonster voldoet niet aan de verwachte natuurlijke waarde (0-10 NTU). Het meten van een verhoogde troebelheid is overigens niet bezwaarlijk maar kan gebruikt worden bij de interpretatie van de analyseresultaten.

3.2 Laboratoriumonderzoek

De chemische analyses van de grond en het grondwater zijn uitgevoerd in het geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Analytico. De samenstelling van de te analyseren monsters heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van het veldonderzoek. De monsters zijn dusdanig geselecteerd dat, na uitvoering van de analyses, een zo representatief mogelijk beeld verkregen wordt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In tabel 3.3 is de samenstelling van de (meng)monsters en de analysepakketten weergegeven.

Tabel 3.3: Samenstelling (meng)monsters en analyses

Codering (meng)monster	Deelmonster: boring met monstertraject (cm -mv)	Analysepakket
MMbg	1 t/m 8 (0-50)	NEN 5740 basispakket grond*
MMog	1, 2 (50-200)	NEN 5740 basispakket grond
Peilbuis 1	Peilbuis 1 (filter: 110-210)	NEN 5740 basispakket grondwater**

* droge stof, zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn), minerale olie, PAK-10, PCB, organisch stofgehalte en lutum
** zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn), minerale olie, aromatische en chloorhoudende verbindingen, zuurgraad en geleiding

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4.

4 TOETSINGSKADER

De gemeten gehalten aan verontreinigende stoffen in de grond worden beoordeeld op basis van “AW 2000” (TNO-rapport 2006-U-R0044/A; maart 2006) en de “Circulaire Bodemsanering 2013” (Staatscourant, nummer 16675, 27 juni 2013). In deze regelgeving zijn normen aangegeven voor het vaststellen van bodemvervuiling aan de hand van achtergrond-, tussen- en interventiewaarden. Voor het grondwater wordt in plaats van de achtergrondwaarde, de streefwaarde gebruikt als toetsingscriterium.

Barium
De norm voor barium in grond is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s.

Het beoordelingsniveau van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden, waaraan verontreinigende stoffen worden getoetst, is in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 4.1: Interpretatie van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden (Wbb)

Beoordelingsniveau verontreinigende stof	Waardering	Toelichting
≤ Achtergrond-/streefwaarde (of detectiegrens) > Achtergrond-/streefwaarde ≤ Tussenwaarde	niet verontreinigd licht verhoogd	De **achtergrond-/streefwaarde** geeft het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier en plant heeft volledig hersteld zijn.
> Tussenwaarde ≤ Interventiewaarde	matig verhoogd	Naast de streef-/achtergrond- en interventiewaarden worden de gemeten waarden getoetst aan het criterium (A/S+I)/2, de zogenaamde **tussenwaarde**. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er een vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging en wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.
> Interventiewaarde	sterk verhoogd	De **interventiewaarde** geeft het niveau aan waarbij verontreinigingen in de bodem zodanig zijn dat er een ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant. Bij gehalten boven de interventiewaarde en een bepaalde hoeveelheid verontreinigde grond/sediment (≥25 m^3) of grondwater (≥100 m^3), is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bodemtypecorrectie
Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de gemeten gehalten middels een bodemtypecorrectie omgerekend naar standaardbodem. De wijze van omrekening is beschreven in bijlage G, onderdeel III van de Regeling Bodemkwaliteit.

Besluit Bodemkwaliteit
De regels voor de afvoer van grond zijn opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit. De analyseresultaten zijn indicatief getoetst aan de achtergrondwaarden en maximale waarden voor grond en baggerspecie zoals deze zijn opgenomen in de “Regeling bodemkwaliteit” (bijlage B, tabel 1). Opgemerkt dient te worden dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de AP-04 richtlijnen zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

5 ANALYSERESULTATEN EN TOETSING

5.1 Grond

De analyseresultaten en interpretatie van de grond is weergegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1: Interpretatie analyseresultaten grond

Monster	Boringnrs. met monstertraject (cm - mv)	Mate van verontreiniging Wbb			Bodemkwaliteitsklasse Bbk*
		> AW	> T	> I	
MMbg	1 t/m 8 (0-50)	-	-	-	Altijd toepasbaar
MMog	1, 2 (50-200)	-	-	-	Altijd toepasbaar

- : geen overschrijding van de achtergrondwaarde
> AW : overschrijding van de achtergrondwaarde
> T : overschrijding van de tussenwaarde
> I : overschrijding van de interventiewaarde
* : indicatieve toetsing bij toepassing op landbodem

5.2 Grondwater

De analyseresultaten en interpretatie van het grondwater is weergegeven in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Interpretatie analyseresultaten grondwater

Peilbuis	Filtertraject (cm -mv)	Mate van verontreiniging Wbb		
		> S	> T	> I
1	110-210	Barium, zink	-	-

- : geen overschrijding
> S : overschrijding van de streefwaarde
> T : overschrijding van de tussenwaarde
> I : overschrijding van de interventiewaarde

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. De toetsingsresultaten zijn opgenomen in bijlage 5.

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

6.1 Samenvatting

In opdracht van Rho Adviseurs is door WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd nabij De Broeken 3 in Wittelte.

Aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 en NEN 5725 volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte circa 1.400 m^2) zijn één boring (nr. 1) tot 2,1 m -mv, één boring (nr. 2) tot 2,0 m -mv en zes boringen (nrs. 3 t/m 8) tot 0,5 m -mv verricht. Boring 1 is afgewerkt met een peilbuis.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Van zowel de boven- als ondergrond is een mengmonster samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:
- in beide mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn voor barium en zink licht verhoogde concentraties gemeten.

6.2 Evaluatie

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de geconstateerde verontreinigingen.

Dempingen
Ter plaatse van de dempingen zijn twee boringen uitgevoerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen. Aangenomen mag worden dat de dempingen zijn uitgevoerd met gebiedseigen grond.

Verhoogde concentraties in het grondwater
Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentraties aan barium en zink hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

6.3 Conclusie

Op basis van de gemeten gehalten in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

6.4 Aanbevelingen

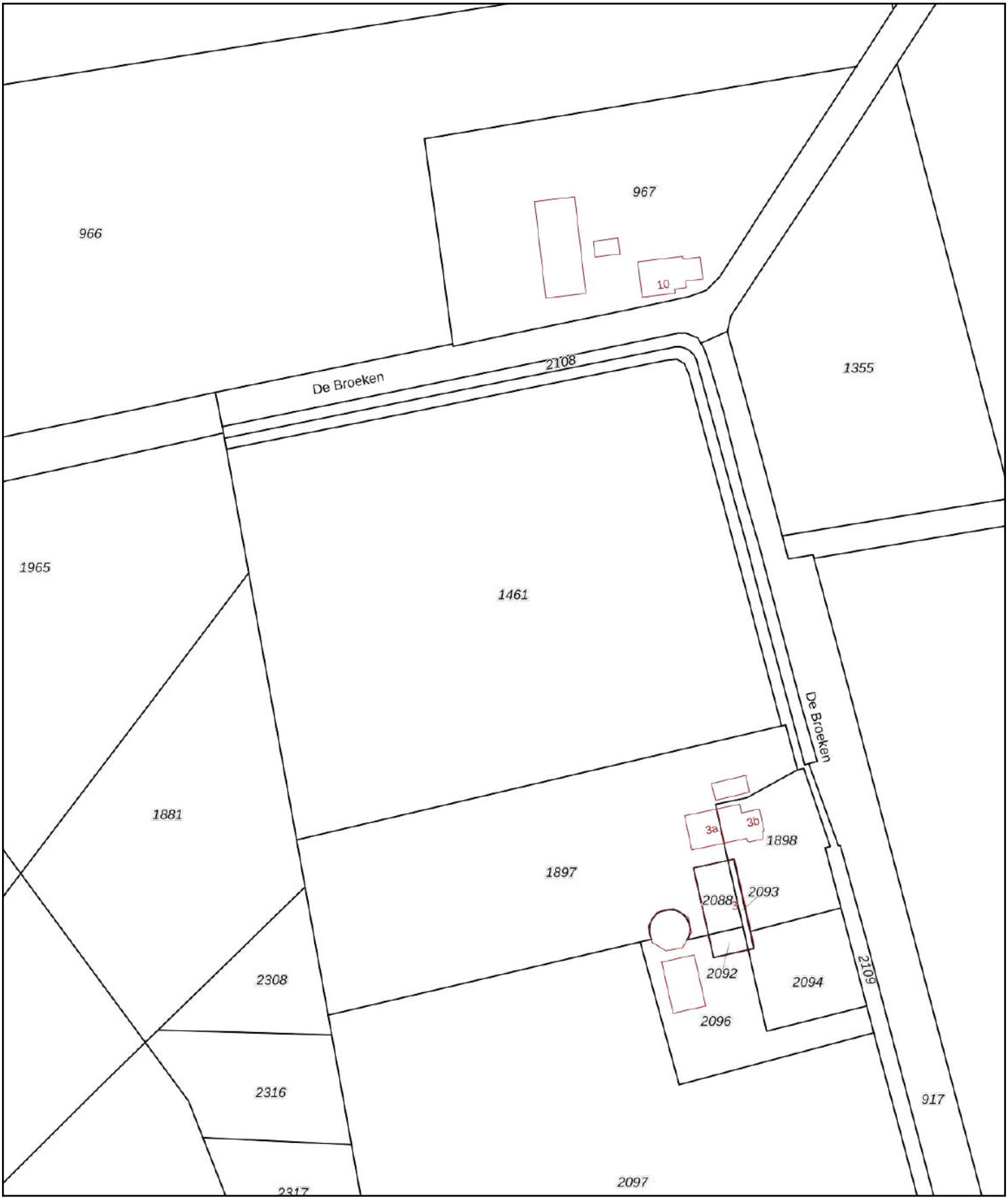
Afvoer van grond
Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Beide mengmonsters van de grond worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

Opmerking betrouwbaarheid onderzoek
Benadrukt moet worden dat het onderzoek een verkennend karakter heeft en de mogelijkheid bestaat dat lokale afwijkingen in bodemsamenstelling en/of bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn. Indien de vijver wordt gedempt zal mogelijk een verkennend waterbodemonderzoek conform BRL 2003 verlangt worden.

BIJLAGE 1 (VAN 5)

- Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Diever
Sectie	I
Perceel	1461

kadaster

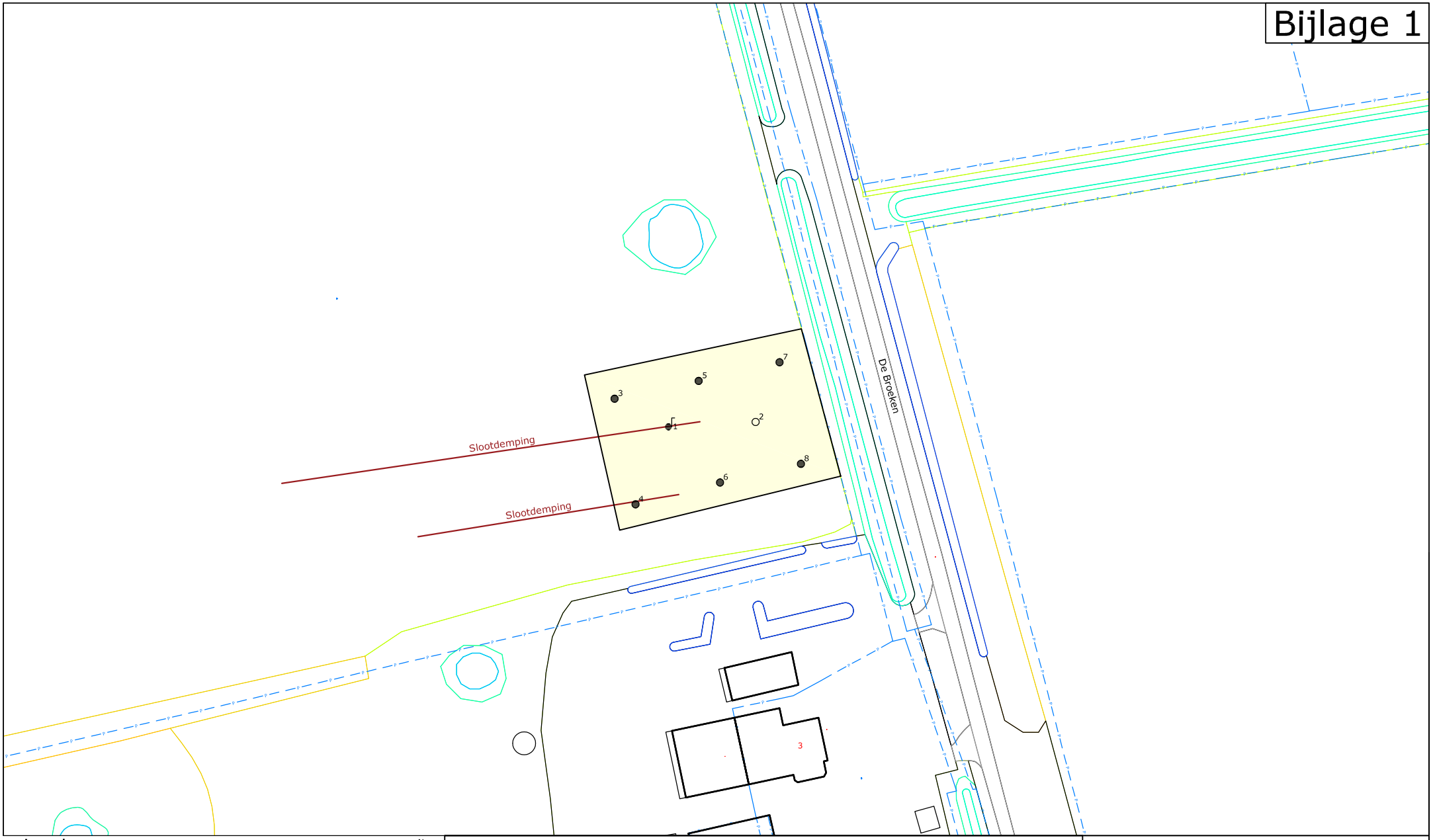
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2 (VAN 5)

- Situatietekening

Bijlage 1



Legenda

- Kadastrale grenzen
- Onderzoekslocatie
- Boring tot 0,5 m -mv
- Boring tot 2,0 m -mv
- Boring + peilbuis
- Vast punt

N

Project:
VO De Broeken 3, Wittelte

Omschrijving:
Situering van de monsternamepunten

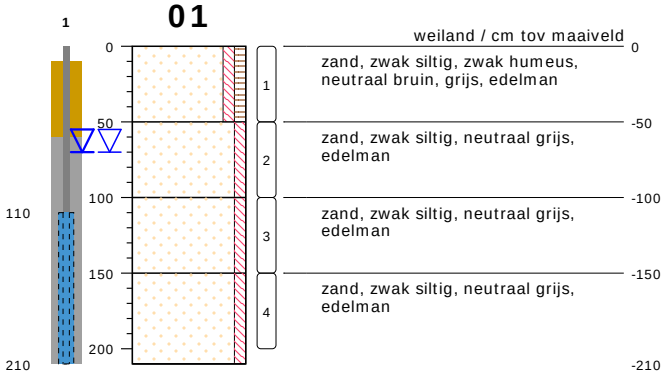
Formaat:	Schaal:	Fase:	Project nummer:	Tekening nummer:
A4	1:1000	Definitief	220631	01
Getek:	Gecontr:	Uitgave:	Datum:	
JvdM	DvdM	01	19-09-2022	

WMR
Van Aylvawei 40, 9105 KT Rinsumageast
Tel.: 0511-425050 Fax: 0511-424184
www.wmr.nl info@wmr.nl

BIJLAGE 3 (VAN 5)

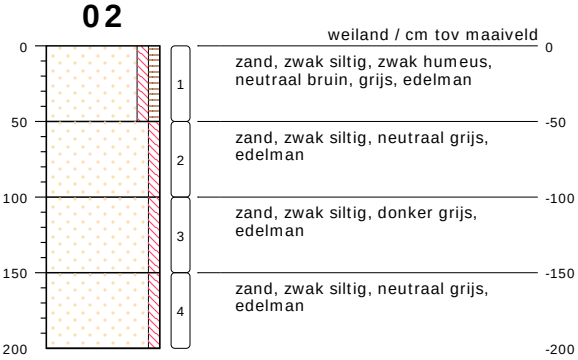
- Boorprofielen

01



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

02



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

03



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Wittelte**
projectcode **220631**
getekend conform **NEN 5104**

WMR

04



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

05



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

06



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

07



type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

08



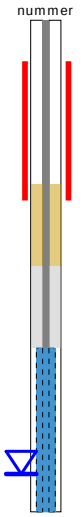
type **grondboring**
datum **19-09-2022**
boormeester **Jacob Ruben Duinstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Wittelte**
projectcode **220631**
getekend conform **NEN 5104**

WMR

PEILBUIS



BORING



links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

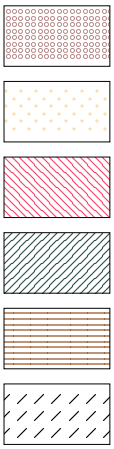
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

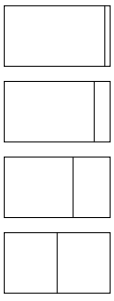
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



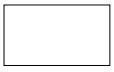
zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

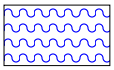
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

BIJLAGE 4 (VAN 5)

- Analysecertificaten

WMR Rinsumageest B.V.
T.a.v. Jan-Jacob van der Mei
Postbus 5
9104 ZG DAMWOUDE
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 26-Sep-2022

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2022145657/1
Uw project/verslagnummer	220631
Uw projectnaam	V0 Wittelte
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	19-Sep-2022

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	220631	Certificaatnummer/Versie	2022145657/1
Uw projectnaam	V0 Wittelte	Startdatum analyse	19-Sep-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	26-Sep-2022
Uw monsternemer	jr duinstra	Rapportagedatum	26-Sep-2022/14:19
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	2
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	77.3	80.0
S	Organische stof	% (m/m) ds	5.5	<0.7
	Gloeirest	% (m/m) ds	94	99
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5.0	3.0
	Metalen			
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	7.9	<5.0
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	<20
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
	Polychloorbifenylen, PCB			
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MMbg, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50,	Grond (AS3000)	12990266
2	MMog, 01: 50-100, 01: 100-150, 01: 150-200, 02: 50-100, 02: 100-150, 02: 1	Grond (AS3000)	12990267

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	220631	Certificaatnummer/Versie	2022145657/1
Uw projectnaam	V0 Wittelte	Startdatum analyse	19-Sep-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	26-Sep-2022
Uw monsternemer	jr duinstra	Rapportagedatum	26-Sep-2022/14:19
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1	2
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 [1)]	0.0049 [1)]
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 [1)]	0.35 [1)]

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MMbg, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50,	Grond (AS3000)	12990266
2	MMog, 01: 50-100, 01: 100-150, 01: 150-200, 02: 50-100, 02: 100-150, 02: 1	Grond (AS3000)	12990267

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2022145657/1

Monster nr. / Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Uw monsteromschrijving / Monsteromsch./Monstername ID
12990266					MMbg, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-
0539642793	01	0	50	19-Sep-2022	
0539642753	02	0	50	19-Sep-2022	
0539642781	03	0	50	19-Sep-2022	
0539642791	04	0	50	19-Sep-2022	
0539642792	05	0	50	19-Sep-2022	
0539642806	06	0	50	19-Sep-2022	
0539642799	07	0	50	19-Sep-2022	
0539642790	08	0	50	19-Sep-2022	
12990267					MMog, 01: 50-100, 01: 100-150, 01: 150-200, 02: 50 -100, 02: 100-150,
0539642800	01	50	100	19-Sep-2022	
0539642798	01	100	150	19-Sep-2022	
0539643161	01	150	200	19-Sep-2022	
0539642794	02	50	100	19-Sep-2022	
0539642797	02	100	150	19-Sep-2022	
0539642749	02	150	200	19-Sep-2022	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2022145657/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2022145657/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

WMR Rinsumageest B.V.
T.a.v. Jan-Jacob van der Mei
Postbus 5
9104 ZG DAMWOUDE
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 03-Oct-2022

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2022149969/1
Uw project/verslagnummer	220631
Uw projectnaam	V0 Wittelte
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	26-Sep-2022

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	220631	Certificaatnummer/Versie	2022149969/1
Uw projectnaam	V0 Wittelte	Startdatum analyse	26-Sep-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	03-Oct-2022
Uw monsternemer	jr duinstra	Rapportagedatum	03-Oct-2022/12:05
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	
	Metalen			
S	Barium (Ba)	µg/l	84	
S	Cadmium (Cd)	µg/l	<0.20	
S	Kobalt (Co)	µg/l	<2.0	
S	Koper (Cu)	µg/l	<2.0	
S	Kwik (Hg)	µg/l	<0.050	
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	<2.0	
S	Nikkel (Ni)	µg/l	<3.0	
S	Lood (Pb)	µg/l	<2.0	
S	Zink (Zn)	µg/l	110	
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S	Benzeen	µg/l	<0.20	
S	Tolueen	µg/l	<0.20	
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0.20	
S	o-Xyleen	µg/l	<0.10	
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0.20	
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/l	0.21	1)
	BTEX (som)	µg/l	<0.90	
S	Naftaleen	µg/l	<0.020	
S	Styreen	µg/l	<0.20	
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
S	Dichloormethaan	µg/l	<0.20	
S	Trichloormethaan	µg/l	<0.20	
S	Tetrachloormethaan	µg/l	<0.10	
S	Trichlooretheen	µg/l	<0.20	
S	Tetrachlooretheen	µg/l	<0.10	
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0.20	
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0.20	
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0.10	
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0.10	

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	Peilbuis 1, 01-1: 110-210	Water (AS3000)	13005673

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	220631	Certificaatnummer/Versie	2022149969/1
Uw projectnaam	V0 Wittelte	Startdatum analyse	26-Sep-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	03-Oct-2022
Uw monsternemer	jr duinstra	Rapportagedatum	03-Oct-2022/12:05
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	Peilbuis 1, 01-1: 110-210	Water (AS3000)	13005673

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2022149969/1

Monster nr. / Barcode	Uw monsteromschrijving / Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
13005673	Peilbuis 1, 01-1: 110-210				
0801055755	1	110	210	26-Sep-2022	
0680634292	1	110	210	26-Sep-2022	
0680634302	1	110	210	26-Sep-2022	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2022149969/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2022149969/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 5 (VAN 5)

- Toetsingsresultaten

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	220631
Projectnaam	VO Wittelte
Ordernummer	
Datum monstername	19-09-2022
Monsternemer	jr duinstra
Certificaatnummer	2022145657
Startdatum	19-09-2022
Rapportagedatum	26-09-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		5,5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		5						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	77,3	77,3					
Organische stof	% (m/m) ds	5,5	5,5					
Gloeirest	% (m/m) ds	94						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5	5					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	39,45		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,1996	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,559	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,9	13,35	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,05	0,0667	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	6,533	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	9,835	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	26,76	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	3,818					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	6,364					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	6,364					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	14					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13	23,64					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	7,636					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	44,55	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0012					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0089	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	12990266	MMbg, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05:0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	220631
Projectnaam	VO Wittelte
Ordernummer	
Datum monstername	19-09-2022
Monsternemer	jr duinstra
Certificaatnummer	2022145657
Startdatum	19-09-2022
Rapportagedatum	26-09-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	80	80					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3	3					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	48,22		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2374	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,655	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0494	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,538	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,82	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,61	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	12990267	MMog, 01: 50-100, 01: 100-150, 01: 150-200, 02: 50-100, 02: 100-150, 02: 150-200

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lanc

Projectnummer	220631
Projectnaam	VO Wittelte
Ordernummer	
Datum monstername	19-09-2022
Monsternemer	jr duinstra
Certificaatnummer	2022145657
Startdatum	19-09-2022
Rapportagedatum	26-09-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		5,5							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		5							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	77,3	77,3						
Organische stof	% (m/m) ds	5,5	5,5						
Gloeirest	% (m/m) ds	94							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5	5						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	39,45		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,1996	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,559	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,9	13,35	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,05	0,0667	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	6,533	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	9,835	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	26,76	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	3,818						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	6,364						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	6,364						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	14						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13	23,64						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	7,636						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	44,55	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenylen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0012						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0089	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	12990266	MMbg, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05:0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
AW	Achtergrondwaarde
<= AW	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
RG Eis	Vereiste rapportagegrens
IW	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lanc

Projectnummer	220631
Projectnaam	VO Wittelte
Ordernummer	
Datum monstername	19-09-2022
Monsternemer	jr duinstra
Certificaatnummer	2022145657
Startdatum	19-09-2022
Rapportagedatum	26-09-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		0,7							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	80	80						
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49						
Gloeirest	% (m/m) ds	99							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3	3						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	48,22		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2374	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,655	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0494	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,538	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,82	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,61	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenylen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	12990267	MMog, 01: 50-100, 01: 100-150, 01: 150-200, 02: 50-100, 02: 100-150, 02: 150-200

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
AW	Achtergrondwaarde
<= AW	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
RG Eis	Vereiste rapportagegrens
IW	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	220631
Projectnaam	VO Wittelte
Ordernummer	
Datum monstername	26-09-2022
Monsternemer	jr duinstra
Certificaatnummer	2022149969
Startdatum	26-09-2022
Rapportagedatum	03-10-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	84	84	*	20	50	337,5	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	152,5	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	110	110	*	10	65	432,5	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	503,5	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35,01	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	453,5	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	203,5	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,505	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10,01	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	13005673	Peilbuis 1, 01-1: 110-210

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage 3 Stikstofdepositieberekening

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	15 september 2022	**PROJECT**	Wittelte – De Broeken 3
KENMERK	20210626	**OPDRACHTGEVER**	AAA3A Beheer B.V.
VAN	Y. Meerstra		
AAN	--		
CC	--		

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIE

1. INLEIDING

In opdracht van AAA3A Beheer B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de exploitatiefase van woningbouw met groepsaccommodatie aan de Broeken in Wittelte. In deze berekening is rekening gehouden met verkeersbewegingen als emissiebron. Het voornemen is om een compensatiewoning te ontwikkelen op basis van de ruimte voor ruimte-regeling. Deze regeling maakt in ruil voor de sloop van 750 m^2 aan agrarische bebouwing de bouw van een compensatiewoning mogelijk. De woning wordt direct ten noorden van De Broeken 3a gerealiseerd, op perceel 1461. Tevens worden op verzoek van de gemeente, gezien de bestemmingswijziging van het plangebied, de groepsaccommodatie en de silo die wordt gebruikt als vergaderruimte en het cursuscentrum ook meegenomen in deze berekening.

1.1 WETTELIJK KADER

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)
Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (hierna: Wsn) in werking getreden. De Wsn regelt **een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden**. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn).

Het volgende valt onder de vrijstelling:
- het bouwen en slopen van een bouwwerk;
- het aanleggen, wijzigen en opruimen van een werk (bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking en grond-, weg- en waterbouw zoals pleinen, straten, het verplaatsen van grond in het kader van bouwrijp maken van een terrein, spoorwegen, waterstaatswerken, waterwegen, waterkeringen, energie-infrastructuur, telecommunicatie-infrastructuur, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen);
- de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en afvoeren van bouwmaterialen en emissies van werktuigen op de bouwplaats).

Voor het voorliggende stikstofonderzoek betekent de vrijstelling dat de effecten van stikstofemissie in de aanlegfase niet meer hoeven te worden berekend. De aanlegfase is in het stikstofonderzoek dan ook buiten beschouwing gelaten.

2. AERIUS-CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

2.1 AERIUS, release 20 januari 2022

Met behulp van de actualisering van het rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 20 januari 2022) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS Calculator is vervolgens een document met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied ligt op enkele tientallen meters van het Natura 2000-gebied Holtingerveld.
Daarnaast liggen onder andere de Natura 2000-gebieden het Dwingelderveld en het Drents-Friese Wold & Leggelderveld binnen 25 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 1 Plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

2.2 Exploitatiefase

Voor het plan wordt uitgegaan van een gasloze woning en van groepsaccommodaties. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de woning en groepsaccommodaties.

Op basis van maximaal 1 vrijstaande woning, een silo die wordt gebruikt als vergaderruimte, een cursuscentrum van circa 176 m^2 BVO en een slaapaccommodatie van 11 kamers bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 54 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381), zie tabel 1. De verkeersgeneratie op basis van de CROW-kengetallen is deels gebaseerd op de omgevingseigenschappen van de locatie en de directe omgeving. De gemeente Westerveld betreft een ‘niet stedelijke gemeente’ en de locatie ligt in ‘buitengebied’. Het aantal verkeersbewegingen per woning van zware motorvoertuigen bedraagt 0,02 mvt/etmaal (CROW-publicatie 381). Het

totale aantal verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen is afgerond nog geen 1 mvt/etmaal en wordt daarom als verwaarloosbaar beschouwd.

Voor de rijroutes en rijrichtingen is het heersende verkeersbeeld van belang. Het wegverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld als het qua rij- en stopgedrag en intensiteit niet meer te onderscheiden is van het overige wegverkeer. Wat de lengte van de rijroutes betreft, is uitgegaan van het plangebied over de ontsluitingsweg De Broeken tot aan de T-splitsing, waarna het wegverkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld en zich verspreidt over beide rijrichtingen van De Broeken.

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneenheden/m^2 BVO	Kencijfer CROW	Verkeersgeneratie per etmaal
Koop, hoek/rijwoningen	1	8,2	8,2
Bungalowpark	11	2,7	29,7
Kantoor (zonder baliefunctie)	176	0,0875	15,4
Totaal			54

3. RESULTATEN EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De effecten van het wegverkeer zijn in de AERIUS Calculator zowel via het SRM-II-model als het OPS-model berekend. Hierdoor zijn de effecten van het wegverkeer tot een afstand van 25 kilometer berekend.

BIJLAGE 1 AERIUS-BEREKENING EXPLOITATIEFASE

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	De Broeken 3, 7986 PC Wittelte

Activiteit

Omschrijving	Wittelte - De Broeken 3
Toelichting	Stikstof woning en groepsaccommodaties

Berekening

AERIUS kenmerk	RUquh67mMvsL
Datum berekening	15 september 2022, 10:50
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Beoogd	2022	0,1 kg/j	1,1 kg/j

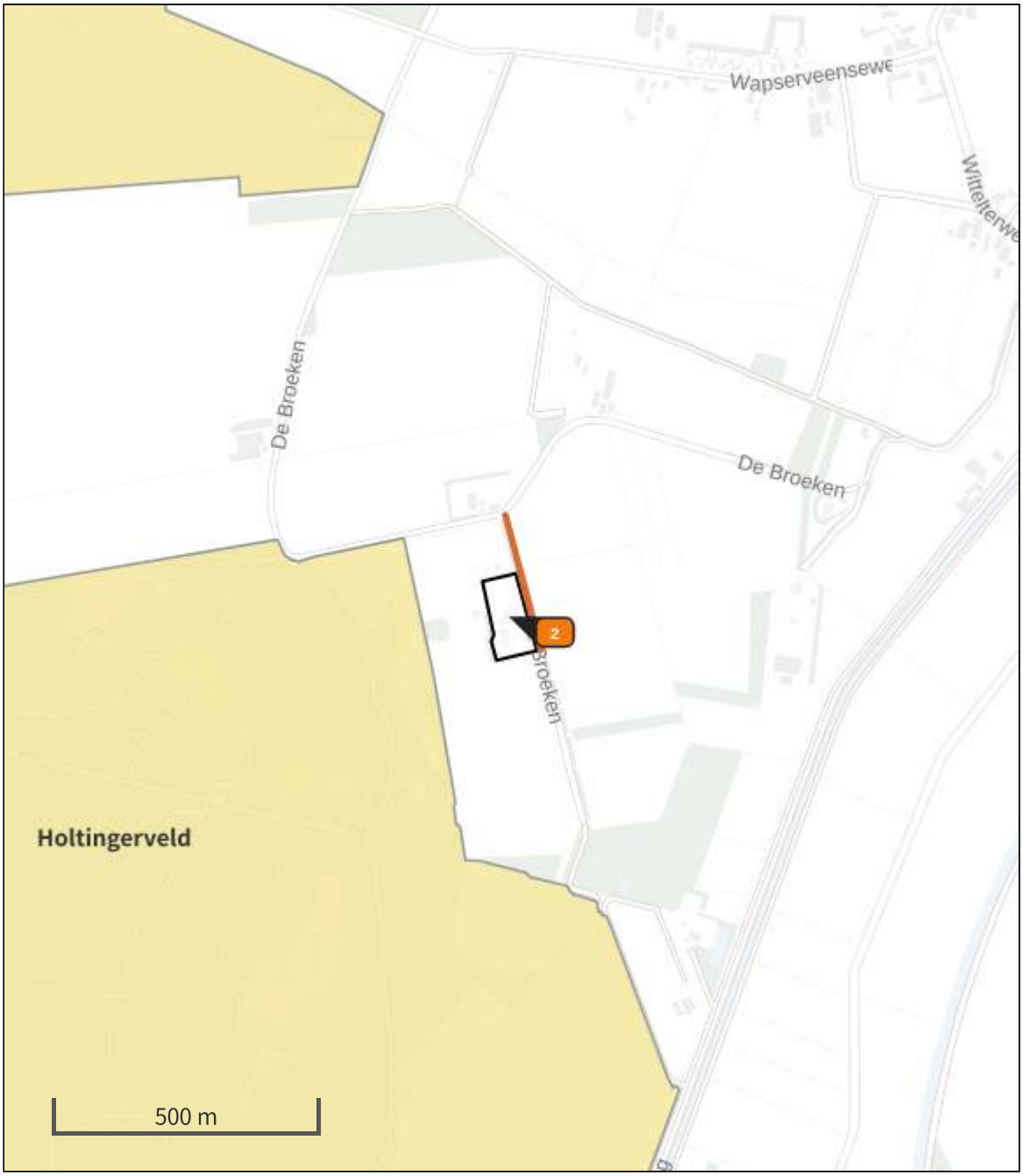
Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Wonen en Werken | Woningen | Plangebied	-	-
Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	1,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald

Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2022

2 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	1,0 m
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue Emissie		

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.1.1_20220705_74979f573b
Database versie	2021.1.1_74979f573b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 4 Ecologische quickscan

2022

Quickscan Wet natuurbescherming
Ontwikkeling De Broeken te Wittelte





FaunaX

COLOFON

BUREAU FAUNAX
Tijnjedyk 89
8936 AC Leeuwarden
+316 83 77 25 48
info@faunax.nl
www.faunax.nl
Lid van Netwerk Groene Bureaus

Quickscan Wet natuurbescherming
Ontwikkeling De Broeken te Wittelte

Leeuwarden, maart 2022

In opdracht van:
Rho Adviseurs

Uitvoering:
Bureau FaunaX

Veldwerk en rapportage:
Mevr. A. Wieringa

Autorisatie:
Dhr. J. Groen

Foto's voorpagina:
Impressie van het plangebied

© Bureau FaunaX. Gebruik en overname van gegevens alleen toegestaan met volledige bronvermelding:
Bureau FaunaX (2022). Ecologische quickscan Wet natuurbescherming. Rho Adviseurs/ Ontwikkeling De Broeken te Wittelte. Rapport 22045 .Bureau FaunaX, Leeuwarden.

Disclaimer: In deze rapportage worden de resultaten van een onafhankelijk onderzoek behandeld. Bureau FaunaX heeft een adviserende rol en spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het plan waarop dit onderzoek betrekking heeft. Dit onderzoek is zo zorgvuldig en nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Het voorkomen van beschermde soorten is echter onvoorspelbaar. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Op dit onderzoek zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Doel 2

1.3 Onderzoeksopzet 2

1.4 Karakteristiek plangebied en planvoornemen 3

2. RESULTATEN QUICKSCAN 5

2.1 Flora 5

2.2 Vogels 5

2.2.1 Jaarrond beschermde vogelnesten 5

2.2.2 Overige (broed)vogelsoorten 6

2.3 Zoogdieren 6

2.3.1 Vleermuizen 6

2.3.2 Overige zoogdiersoorten 7

2.4 Reptielen en amfibieën 8

2.5 Vissen 10

2.6 Ongewervelden 10

2.7 Gebiedsbescherming 10

2.7.1 Stikstofgevoeligheid 11

2.8 Houtopstanden 12

3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 13

3.1 Overzicht beschermde soorten 13

3.2 Effectbespreking en aanbevelingen 13

3.2.1 Algemeen voorkomende broedvogels 13

3.2.2 Jaarrond beschermde nesten (huismus) 13

3.2.3 Vrijgestelde- en niet beschermde soorten: de zorgplicht 14

3.3 Overzicht vervolgstappen 14

4. BRONNEN EN LITERATUUR 15

BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING ..... - 1 -

Wnb Soortbescherming ..... - 1 -

Vogels en verstoring ..... - 1 -

Vrijgestelde soorten provincie Drenthe ..... - 1 -

Voorwaarden vrijstellingen ..... - 2 -

Zorgplicht art 1.11 Wnb ..... - 3 -

Wnb Gebiedsbescherming ..... - 3 -

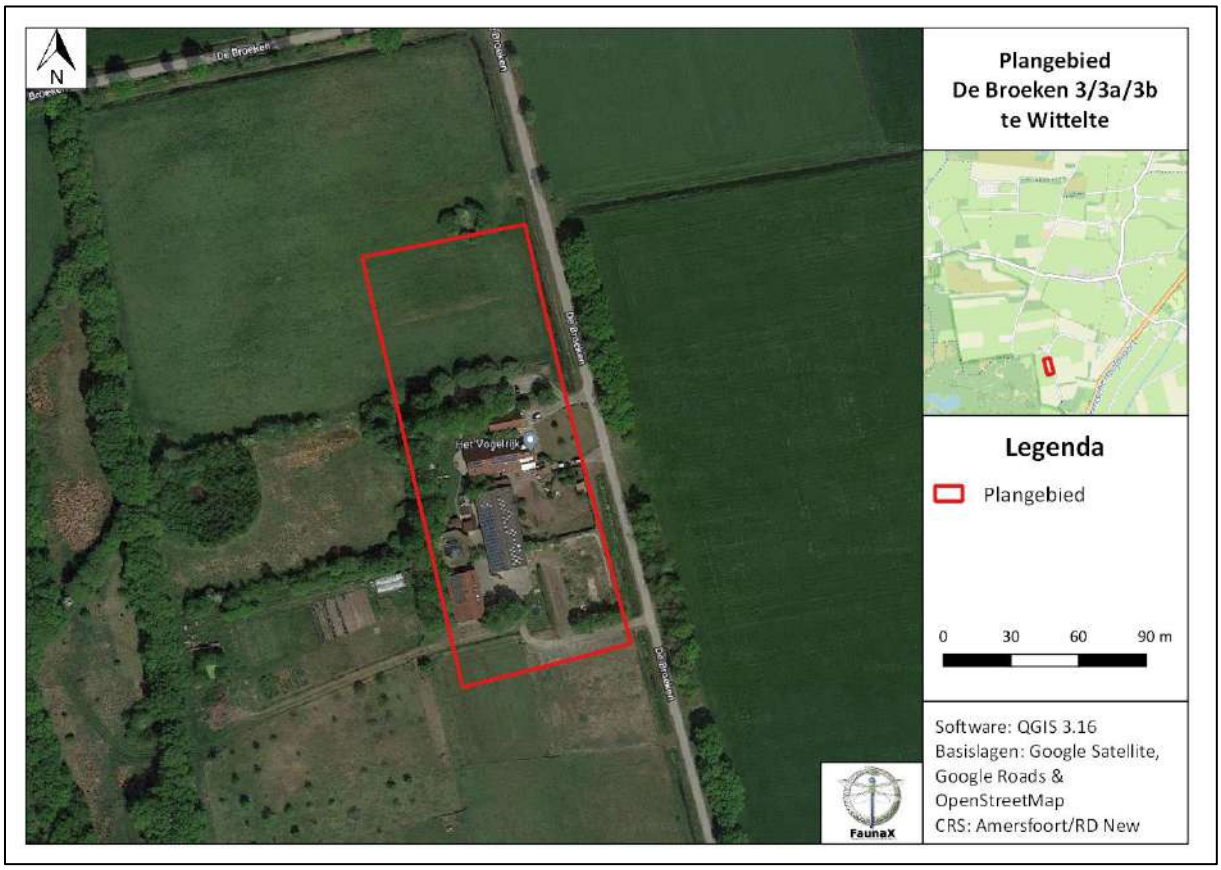
Natura 2000-gebieden ..... - 3 -

Wnb Houtopstanden ..... - 3 -
NatuurNetwerk Nederland/ Ecologische HoofdStructuur ..... - 4 -

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Men is voornemens binnen het perceel van De Broeken 3 te Wittelte een stal te slopen ten behoeve van een aanbouw en de functie van het agrarische graslandperceel ten noorden van het woonperceel te veranderen naar woonperceel om hier een woning te realiseren. Met het planvoornemen zullen de overige bebouwing binnen het woonperceel, bomen en waterlichamen ongemoeid blijven.



Figuur 1.1. Plangebied te Wittelte.

Omdat de bovenstaande maatregelen een ruimtelijke ingreep betreffen, dient een toetsing te worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet zal naar verwachting medio 2022 worden opgenomen in de Omgevingswet. Deze toetsing vindt eerst plaats in de vorm van een quickscan gebaseerd op het onderdeel soortbescherming.

In het kader daarvan is door Bureau FaunaX een analyse gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer aanwezige beschermde natuurwaarden. Hierbij ligt de focus op flora en alle diergroepen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen plannen op in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN/EHS) (onderdeel gebiedsbescherming).

1.2 Doel

Deze ecologische beoordeling geeft, voor zover mogelijk, antwoord op de volgende vragen:

1. Komen binnen het plangebied (biotopen van) beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming voor?
2. Komen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden beschermde natuurgebieden voor?
3. Wat zijn de mogelijke effecten van de realisatie van de initiatieven en het in gebruik hebben ervan op deze beschermde natuurwaarden?
4. Voor welke soorten en hun leefgebied wordt de wet mogelijk overtreden en in hoeverre kunnen overtredingen vermeden, dan wel verzacht worden?
5. Wat zijn de te ondernemen vervolgstappen met betrekking tot het voorkómen van schade aan beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden?

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn, naast de verzamelde gegevens tijdens het veldonderzoek, ook andere bronnen geraadpleegd. Zie hiervoor de bronnenlijst in hoofdstuk 4.

1.3 Onderzoeksopzet

Soorten
In opdracht van Rho Adviseurs heeft Bureau FaunaX het planvoornemen door middel van een ecologische quickscan getoetst aan de natuurwetgeving. Deze quickscan heeft bestaan uit een veldbezoek en een bureaustudie gebaseerd op ecologisch inzicht (*expert judgement*). Een ecologische quickscan of beoordeling is meestal de eerste stap van ecologisch onderzoek en is bedoeld om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna en/of natuurgebieden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het veldonderzoek voor deze quickscan is uitgevoerd op donderdag 3 maart 2022 en vond plaats onder frisse weersomstandigheden (3°C, windkracht 3, zonnig). Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het plangebied, waarbij is gelet op de aanwezigheid van (of sporen van) beschermde soorten en op de eventuele aanwezigheid van geschikt leefgebied van deze soorten.

Gebieden - Natura 2000
Behalve dat onderzocht wordt welke soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen voorkomen, wordt ook gecontroleerd of er sprake kan zijn van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Dit gebeurt middels een grove analyse op basis van de geplande werkzaamheden en de relevante afstand tot de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden
Onder de Wet natuurbescherming worden ook houtopstanden beschermd. Er wordt gecontroleerd in welke mate er sprake is van kap en of hier een meld- en/of herplantingsplicht aan de orde kan zijn.

Overige gebiedsbescherming
Naast de Wet natuurbescherming zijn er nog meer regelgevingen die ingaan op het beschermen van de natuur in Nederland. Dit zijn veelal provinciale stukken, al dan niet als uitvoeringsorgaan vanuit rijksbeleid. Het gaat hierbij om regelgeving omtrent Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), ganzengedooggebieden en weidevogelgebieden. Deze toetsing stipt kort aan of er sprake kan zijn van een conflict tussen de provinciale regelgevingen en het geplande initiatief.

1.4 Karakteristiek plangebied en planvoornemen

Het plangebied betreft twee percelen ten zuidwesten van de bebouwde kom van Wittelte in de provincie Drenthe (figuur 1.1). Het eerste perceel betreft een woonperceel aan De Broeken 3/3a/3b met daarbinnen woningen, een groepsaccommodatie, een silo, een vijver, beplanting en een paardenstal/bak (figuur 1.2). De paardenstal/bak is opgetrokken uit golfplaten en enkelsteens muren met een golfplaten zadeldak en heeft een stalen skelet (figuur 1.3). Verder is de stal op plaatsen overwoekerd met klimopplanten.



Figuur 1.2. Indeling woonperceel De Broeken 3/3a/3b te Wittelte (bron: Rho Adviseurs).



Figuur 1.3. Impressie bestaande stal.

Het tweede perceel ligt ten noorden van het woonperceel en betreft een agrarisch graslandperceel (figuur 1.4). Ten oosten wordt het perceel begrensd door een smalle sloot en ten noorden van het perceel ligt een geïsoleerde poel omgeven door jonge bomen. Ten zuiden grenst het aan het woonperceel en de daarbij aanwezige houtwal en ruderaal groen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied, kleinschalige bebouwing en het Natura 2000-gebied Holtingerveld.



Figuur 1.4. Foto's boven: impressie graslandperceel te Wittelte. Foto's beneden: Impressie ruderale grond en geïsoleerde poel grenzend aan / nabij het perceel.

Het planvoornemen is om de maatschappelijke bestemming aan De Broeken 3/3a/3b te beëindigen en te voorzien van een passende woonbestemming met verblijfs-recreatieve mogelijkheden. Het voornemen is om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling die tegen de sloop van 750 m² agrarische bebouwing de bouw van een compensatiewoning mogelijk maakt. Om de compensatiewoning mogelijk te maken, wordt de stal (D) op het woonperceel gesloopt. Op de locatie van de bestaande stal zal een bijgebouw bij de voorste woning in de boerderij worden ontwikkeld. Dit bijgebouw wordt conform de regels van het bestemmingsplan opgericht en heeft een oppervlakte van 100 m². Aan de voorzijde van de Broeken 3 wordt een talud gerealiseerd met een daaromheen een grondwal met inheemse beplanting. Ten westen van de groepsaccommodatie wordt een speelveldje gerealiseerd. Op de locatie van het bestaande speelveldje zal een verharde parkeerstrook voor circa 15 auto's worden aangelegd. De compensatiewoning wordt op perceel 1461 gerealiseerd, direct ten noorden van de voormalige boerderij en de schuur aan De Broeken 3a. Voor wat betreft de rooilijn van de compensatiewoning wordt er aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen bedrijfswoningen. Op deze wijze ontstaat er een cluster en een bebouwingslint aan De Broeken. Voor zover ons bekend is zal de overige bebouwing en beplanting binnen het plangebied, met uitzondering van de klimop, behouden blijven en blijven waterlichamen ongemoeid.

2. RESULTATEN QUICKSCAN

2.1 Flora

Het plangebied wordt gekenmerkt door grasland met soorten zoals onder andere Engels raaigras, smalle weegbree, paardenbloem, hedera, ridderzuring en rus (figuur 2.1). Het plangebied is vanwege voedselrijke habitateigenschappen ongeschikt voor beschermde flora en deze zijn ook niet aangetroffen.



Figuur 2.1. Impressie van de flora in het plangebied.

- Op basis van de waargenomen soorten en de (habitat)eigenschappen van het plangebied is het voorkomen van beschermde plantensoorten uit te sluiten.

2.2 Vogels

2.2.1 Jaarrond beschermde vogelnesten

Nesten van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn bevinden zich over het algemeen in volgroeide bomen en/of bossen, zoals ooievaarsnesten of horsten van roofvogels. Vaak worden oude kraaien- of eksternesten gebruikt door roofvogels en uilen. De bomen binnen en grenzend aan het plangebied zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en deze zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde boomnesten kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

Naast boomnesten met jaarronde bescherming zijn er ook gebouw broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten, zoals huismus, gierzwaluw en kerkuil. Aanwezigheid van jaarrond beschermde vaste rust- verblijf- en nestplaatsen van kerkuil en gierzwaluw binnen de stal kunnen op basis van ontoegankelijkheid van de stal en de golfplaten constructie van de stal op voorhand worden uitgesloten.

De stal binnen het plangebied is wel geschikt bevonden voor huismus als nestgelegenheid door de toegankelijkheid via ruimtes onder de golfplaten daken en de aanwezigheid van klimopplanten waarin huismussen tot broeden kunnen komen. Naast de aanwezigheid van nestgelegenheid, zijn er in de omgeving voldoende opgaand groen en stofbaden aanwezig om het plangebied als functioneel leefgebied van de soort te kunnen beoordelen. Tijdens het veldbezoek zijn er rond de stal ook meerdere huismussen waargenomen. Aangezien het beoogde planvoornemen onder andere de sloop van de stal betreft, kunnen negatieve effecten op nestplaatsen van huismus binnen het plangebied niet op voorhand uitgesloten worden.

- Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde (boom)nesten van roofvogels en gebouw bewonende gierzwaluw en kerkuil binnen het plangebied en/of invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde nesten van huismus binnen het plangebied kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

2.2.2 Overige (broed)vogelsoorten

Naast de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is het plangebied ook beoordeeld op waarden voor broedvogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. De nesten van deze soorten zijn uitsluitend beschermd tijdens het broedseizoen. De bomen, bosschages, oeverzones en bebouwing maken het gehele plangebied geschikt broedhabitat voor diverse soorten broedvogels, zoals spreeuw en roodborst. Negatieve effecten van de werkzaamheden op broedvogels waarvan de nesten alleen tijdens het broedseizoen bescherming genieten, kunnen daarom niet op voorhand worden uitgesloten.

- Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat zich binnen het plangebied/ de invloedssfeer van de werkzaamheden nestplaatsen bevinden van vogelsoorten waarvan de nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn.

2.3 Zoogdieren

2.3.1 Vleermuizen

Het plangebied is tijdens het veldbezoek beoordeeld op waarden voor vleermuizen. Hierbij is de nadruk gelegd op de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen. Ook is gekeken of door of langs het plangebied essentiële vliegroutes van vleermuizen kunnen lopen, of dat er sprake kan zijn van een essentieel foerageergebied.

Vleermuizen verblijven voornamelijk in boomholten en gebouwen. Er zijn binnen het plangebied geen bomen aangetroffen met holten, maar het plangebied betreft wel een gebouw dat met het planvoornemen gesloopt zal worden. De paardenstal/bak is door de afwezigheid van spouwmuren en daklagen en door (licht doorlatende) golfplaten daken minder geschikt voor vleermuizen om te verblijven, door het gebrek aan warmtebuffering en de mate van lichtinval. Aan de buitenzijde van de stal zijn er daklijsten aanwezig waar vleermuizen wel enkele mogelijkheden hebben om achter te verblijven (figuur 2.2). Gezien de beperkte ruimte achter deze lijsten, achten wij de kans op permanente verblijfplaatsen echter dusdanig klein en onwaarschijnlijk dat het niet realistisch is om hiermee rekening te houden.

Naast verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen ook vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen een beschermde status hebben als deze van essentieel belang zijn voor het in stand houden van een verblijfplaats. Als vliegroute worden, afhankelijk van de soort, waterlichamen, bosranden, bomenlanen of gebouwen gebruikt. Als foerageergebied worden gebieden met groot aanbod aan voedsel gebruikt, zoals waterlichamen, bospercelen en bosschages. De begroeiing en bebouwing in het plangebied kan onderdeel van een foerageergebied en vliegroute vormen voor diverse soorten vleermuizen. Omdat in de omgeving veel vergelijkbare of meer geschikte elementen voorkomen, kan op voorhand worden uitgesloten dat het plangebied een essentieel foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen betreft. Tevens heeft het planvoornemen niet tot gevolg dat er een (deel) van een foerageergebied of vliegroute substantieel in kwaliteit achteruit gaat of doorbroken wordt, waardoor negatieve effecten van de werkzaamheden op essentiële foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen op voorhand kunnen worden uitgesloten.



Figuur 2.2. Impressie mogelijkheden voor vleermuizen om binnen het plangebied te verblijven.

- De kans op verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de te slopen stal achten we dusdanig klein dat we het niet realistisch achten hiermee rekening te houden.
- De aanwezigheid van essentiële vliegroutes en/of foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied kan op voorhand worden uitgesloten.

2.3.2 Overige zoogdiersoorten

Het plangebied is eveneens gecontroleerd op waarden voor overige zoogdiersoorten, naast vleermuizen. De beschermde zoogdiersoorten die in de ruime omgeving van het plangebied voorkomen zijn boommarter, das, eekhoorn, otter, steenmarter en wolf (bron: NDFF).

Steenmarter is de enige van bovengenoemde soorten waarvan de verblijfplaatsen bij gebouwen kunnen worden aangetroffen. De te slopen stal is daarom gecontroleerd op sporen of andere indicaties die wijzen op aanwezigheid van de soort. Deze indicaties zijn echter niet aangetroffen. Daardoor kan op voorhand worden uitgesloten dat de werkzaamheden negatieve effecten op verblijfplaatsen van steenmarter zullen hebben.

In of nabij het plangebied zijn geen grote wateren aanwezig, waardoor het voorkomen van leefgebied van otter binnen het plangebied op basis van habitatgeschiktheid op voorhand kan worden uitgesloten.

Voor de overige soorten geldt dat in de nabij gelegen Natura-2000 gebieden, Holteringerveld en Dwingelderveld, verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn.

Van deze soorten (boommarter, das, eekhoorn en wolf) mag worden aangenomen dat eventuele verblijfplaatsen zich specifiek in deze beboste delen bevinden. Negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied kunnen op voorhand worden uitgesloten, aangezien de werkzaamheden zich beperken tot grasland en bebouwing. Hierbij gaat hoogstens wat foerageergebied van das verloren, dan wel in kwaliteit achteruit. Naar ons inzien zijn er echter genoeg alternatieven aanwezig in de omgeving.

Het is wel aannemelijk dat lichter beschermde (vrijgestelde) zoogdieren voor kunnen komen binnen het plangebied, zoals mol en ree (figuur 2.3). Hoewel deze soorten voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld binnen de provincie Drenthe, dient men zich wel te houden aan de voor deze soorten geldende zorgplicht (zie Bijlage I).



Figuur 2.3. Aangetroffen (sporen van) vrijgestelde zoogdiersoorten.

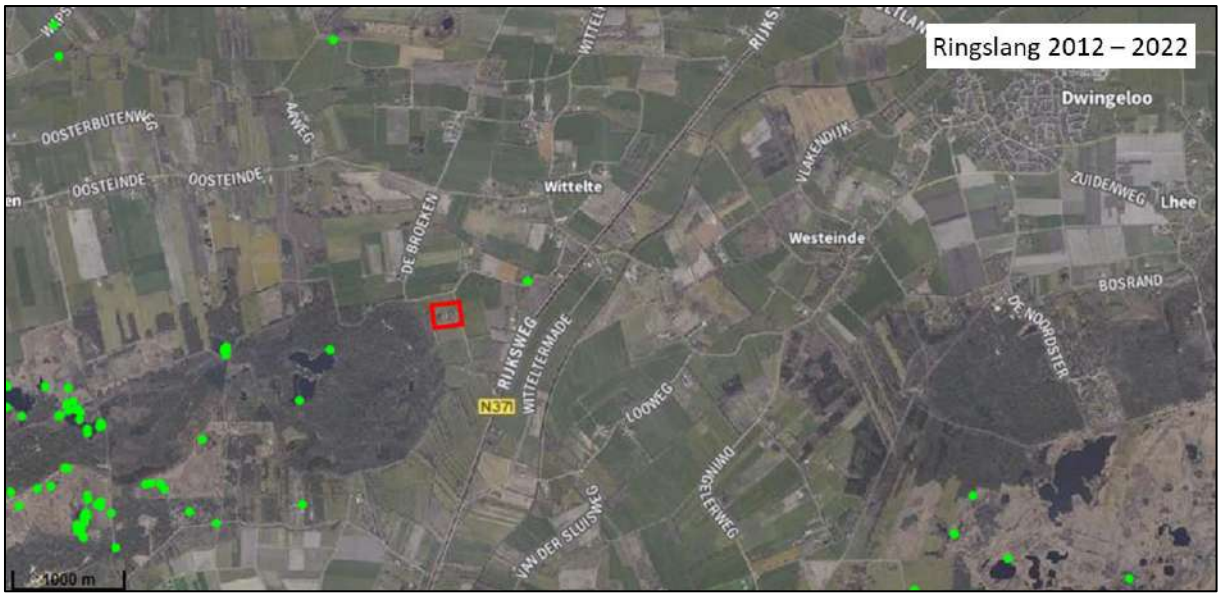
- Negatieve effecten op verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdiersoorten kunnen op basis van verspreidingsgegevens en/of habitatgeschiktheid op voorhand worden uitgesloten.
- Voor voorkomende vrijgestelde soorten zoals mol en haas geldt de zorgplicht.

2.4 Reptielen en amfibieën

Het plangebied is tevens gecontroleerd op waarden voor beschermde reptielen en amfibieën. Uit de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van adder, gladde slang, hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang en zandhagedis bekend (bron: NDFF).

De waarnemingen van alle soorten concentreren zich voornamelijk in nabijgelegen Natura 2000-gebieden Holteringerveld en Dwingelderveld. Van soortgelijk habitat is er binnen het plangebied geen sprake. Het voorkomen van adder, gladde slang, hazelworm, levendbarende hagedis en zandhagedis kan op basis hiervan op voorhand worden uitgesloten.

De enige soort die een aanzienlijk bredere habitatvoorkeur heeft is de ringslang. Ook in dit geval concentreren waarnemingen zich voornamelijk specifiek binnen de twee Natura 2000-gebieden. De soort wordt in de omgeving van De Broeken maar zeer zelden en zeer plaatselijk waargenomen omdat hier weinig geschikt foerageergebied aanwezig is (figuur 2.4). Uit het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn dan ook geen waarnemingen van de soort bekend. Omdat de werkzaamheden zich hiernaast beperken tot bebouwing en een intensief beheerd weiland, kunnen ook negatieve effecten op verblijfplaatsen van deze soort op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 2.4. Verspreidingsgegevens ringslang 2012 – 2022 in de omgeving van het plangebied, rood kader (bron: NDFF).

De waarnemingen van in de omgeving voorkomende beschermde amfibieënsoorten alpenwatersalamander, boomkikker, heikikker, kamsalamander, rugstreeppad en poelkikker concentreren zich eveneens voornamelijk in de bovengenoemde natuurgebieden (bron: NDFF). Alleen van heikikker en de poelkikker zijn er waarnemingen bekend op steenworpafstand van het plangebied af (figuur 2.5). Het planvoornemen heeft echter alleen betrekking op bebouwing en op een intensief beheerd grasland. Deze delen van het plangebied beschikken niet over de kenmerken van geschikt landhabitat voor deze soorten en waterlichamen zullen niet worden aangetast. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het leefgebied van heikikker, poelkikker en andere beschermde amfibieën kunnen naar ons inzien dan ook op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 2.5. Verspreidingsgegevens heikikker 2012 – 2022 in de omgeving van het plangebied, rood kader (bron: NDFF).

Binnen het plangebied kunnen ook andere lichter beschermde amfibieënsoorten voorkomen welke zijn vrijgesteld in het geval van ruimtelijke ingrepen. Dit zijn soorten zoals bruine kikker of gewone pad. Voor vrijgestelde soorten geldt de zorgplicht (zie Bijlage I).



Figuur 2.6. Impressie voedselrijke wateren nabij het graslandperceel.

- Negatieve effecten op verblijfplaatsen van beschermde reptielen en amfibieën kunnen op basis van verspreidingsgegevens en/of habitatgeschiktheid op voorhand worden uitgesloten.
- In het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid licht beschermde soorten voor, zoals bruine kikker. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht (zie Bijlage I).

2.5 Vissen

Het plangebied is beoordeeld op waarden voor beschermde vissen. De enige soort die redelijkerwijs binnen het plangebied voor kan komen is de grote modderkruiper (bron: NDFF). De beoogde werkzaamheden laten de watergangen ongemoeid, waardoor negatieve effecten op het leefgebied van beschermde zoetwatervissen op voorhand kunnen worden uitgesloten.

- Negatieve effecten van de werkzaamheden op beschermde zoetwatervissen kunnen op voorhand worden uitgesloten.

2.6 Ongewervelden

Het plangebied bevat geen waardplanten of watervegetatie die essentieel zijn bij de voortplanting van beschermde insecten of andere ongewervelden. Op basis hiervan kunnen negatieve effecten van de werkzaamheden op beschermde ongewervelden binnen het plangebied worden uitgesloten.

- Op basis van habitateigenschappen en verspreidingsgegevens kan worden uitgesloten dat de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben op beschermde ongewervelden.

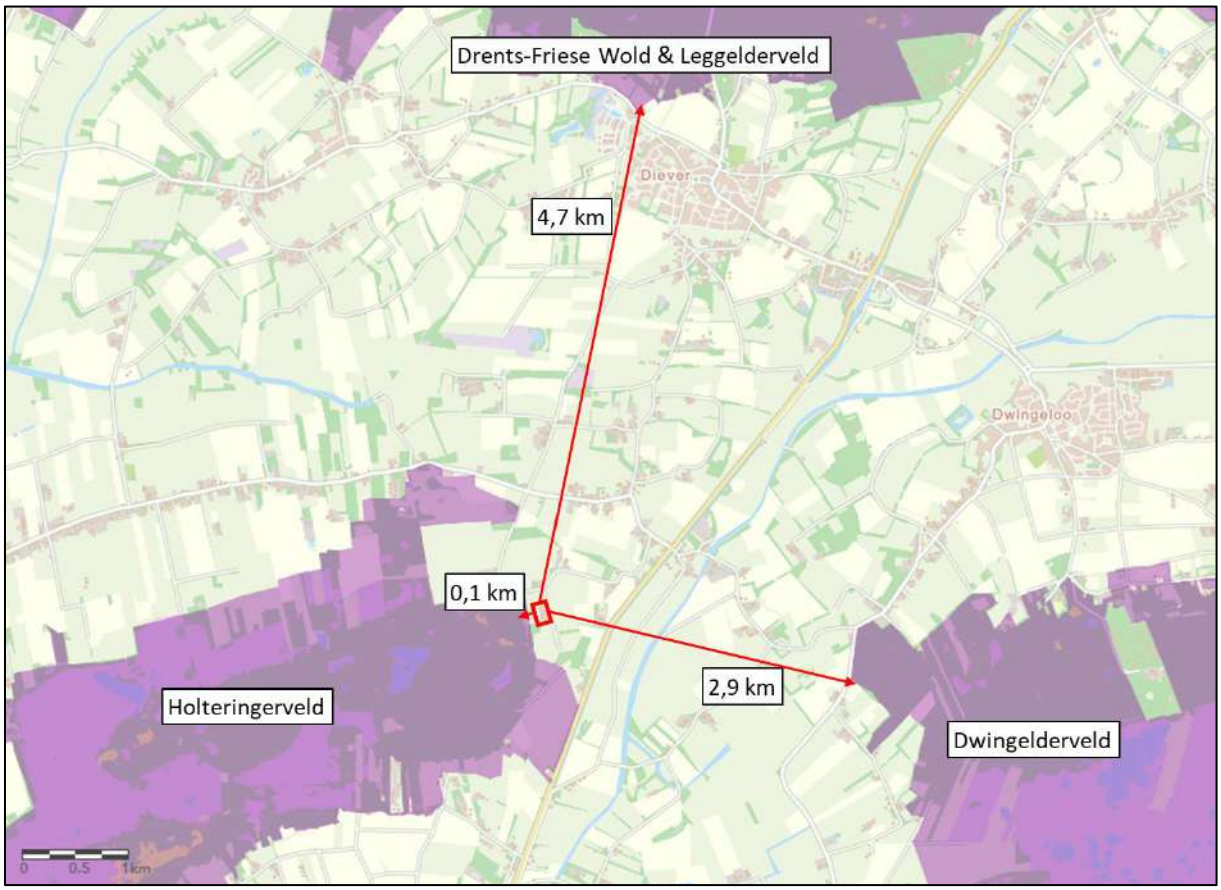
2.7 Gebiedsbescherming

Tijdens de bureaustudie zijn geen vormen van gebiedsbescherming naar voren gekomen die betrekking hebben op het planvoornemen. Het plangebied valt niet onder Natuur Netwerk Nederland (NNN/voorheen EHS), Natura 2000 en is het niet aangewezen als weidevogel- of ganzenfoerageergebied (bron: Geoportaal provincie Drenthe). Alhoewel het plangebied grenst aan een Natura 2000-gebied, gaat het planvoornemen niet gepaard met negatieve effecten op habitattypen of –soorten waarvoor dit gebied is aangewezen. Een toetsing van een conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is derhalve niet van toepassing.

- Het plangebied valt niet onder NNN/EHS, Natura 2000, weidevogelgebieden of ganzenfoerageergebieden aangesteld door de provincie Drenthe. Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is niet van toepassing.

2.7.1 Stikstofgevoeligheid

In de omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden Holteringerveld (0,1 km), Dwingelderveld (2,9 km) en Drents-Friese Wold & Leggelderveld (4,7 km) te vinden, zie figuur 2.7. Voor deze gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen aangewezen, zoals stuifzandheiden met struikhei, vochtige heiden (hogere zandgronden) en Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden. Door de voorwaarden waaraan nieuwbouw moet voldoen, zal de stikstofemissie tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie echter evenveel of niet veel hoger zijn dan in de huidige situatie. Daarnaast zal gezien de kleine schaal van het planvoornemen de minimale stikstofemissie niet direct bijdragen aan het (verder) overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) binnen de stikstofgevoelige habitattypen (bron: AERIUS calculator). Een AERIUS-berekening uitvoeren is in dezen naar ons inzicht dan ook niet van toepassing. De provincie Drenthe is echter bevoegd gezag in dezen, en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.



Figuur 2.6. Natura 2000-gebieden (paars) in de omgeving van het plangebied (rood) (bron: Natuur overzichtskaart Fryslân toegepast op Drenthe).

- Een Aerius-berekening in het kader van Natura 2000 is naar onze mening niet nodig.

2.8 Houtopstanden

Als er een houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m_2) of een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het beoogde planvoornemen worden voor zover ons bekend is geen bomen gekapt. Er is daarom geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

- Er is geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

3.1 Overzicht beschermde soorten

In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn dan ook alleen de soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Tabel 3.1. Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Mogelijk	X				**Werken buiten broedtijd**
Vogels (jaarrond beschermde nesten)	Huismus	Waarschijnlijk	X				**Nader onderzoek**
Zoogdieren Amfibieën	Algemeen voorkomende soorten	Mogelijk			X	X	**Zorgplicht**

3.2 Effectbespreking en aanbevelingen

Het project kan naar ons inzien doorgang vinden binnen het kader van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen.

3.2.1 Algemeen voorkomende broedvogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor vogels om te broeden; in de bomen, bosschages, bebouwing en oevers binnen of grenzend aan het plangebied. Het gaat hier om soorten waarvan nesten alleen beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten de broedtijd uit te voeren. De broedtijd loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli. Al dan niet afhankelijk van klimatologische omstandigheden kunnen sommige soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is dat een broedgeval altijd beschermd is. Indien de werkzaamheden niet buiten het broedseizoen uitgevoerd kunnen worden, wordt geadviseerd de werkzaamheden onder begeleiding van een ecoloog uit te voeren.

3.2.2 Jaarrond beschermde nesten (huismus)

De stal binnen het plangebied biedt broedmogelijkheden voor huismus en de omgeving biedt daarnaast voldoende foerageerplekken om het plangebied als geschikt functioneel leefgebied voor de huismus te beoordelen. Huismusverblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en gaan door de sloopwerkzaamheden mogelijk verloren. Wij adviseren nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit dient uitgevoerd te worden door middel van twee ochtendbezoeken (conform datumgrenzen SOVON, 1 april – 15 mei). Wanneer er jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied worden vastgesteld, dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort. Deze wordt in de regel afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

3.2.3 Vrijgestelde- en niet beschermde soorten: de zorgplicht

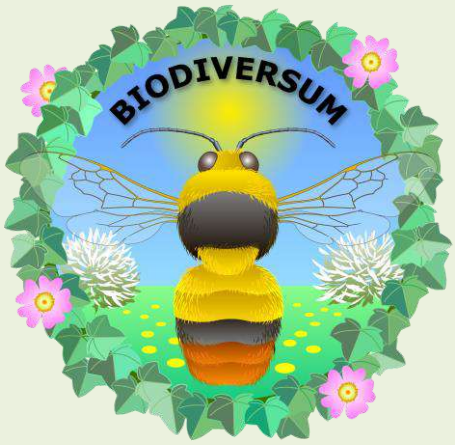
Er komen in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet beschermde of vrijgestelde soorten voor, zoals verschillende soorten zoogdieren en amfibieën. Voor schade aan deze soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

3.3 Overzicht vervolgstappen

De werkzaamheden kunnen binnen de kaders van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd, mits aan de hieronder genoemde vervolgstappen wordt voldaan. Voor meer detaillering en uitleg, zie de paragraaf hiervoor.

- **Algemeen voorkomende broedvogels:** Werken buiten de broedtijd (grofweg 15 maart-15 juli).
- **Jaarrond beschermde nesten (huismus):** Nader onderzoek.
- **Vrijgestelde soorten:** Het naleven van de zorgplicht.

Meer doen voor de biodiversiteit?



4. BRONNEN EN LITERATUUR

AERIUS Calculator
https://calculator.aerius.nl/calculator/

Alterra (2015). Synbiosis kaartenmachine Natura 2000 | Beschermde gebieden. Via: http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M. & J.J.W. van Delft 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland.- Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey- Nederland, Leiden

FLORON (2015) Verspreidingsatlas planten. Via http://www.verspreidingsatlas.nl/planten

Geoportaal provincie Drenthe
https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?lang=nl&topic=ehs&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI_NAT_NNN_2020_V&X=537539.04&Y=216870.95&zoom=8&catalogNodes=1,26,28,29

Korsten, E. en Regelink, J.R. (2010). Cursus herkennen van potentiële vleermuiswaarden: in het kader van quickscans en ander ecologisch vooronderzoek. Zoogdiervereniging rapport 2010.44. Zoogdiervereniging, Nijmegen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
www.ndff-ecogrid.nl

Natura 2000-gebieden Nederland
https://www.natura2000.nl/gebieden/

Natuur overzichtskaart provincie Fryslân toegepast op Drenthe
https://fryslan.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=eb4e12aa6eea4591af7cof48ef6def54&extent=120990,533762,221778,617075,28992

Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur. *Vleermuisprotocol 2021*, 1 januari 2021. www.gegevensautoriteitnatuur.nl en www.netwerkgroenebureaus.nl

RAVON
http://www.ravon.nl/Soorten/Soortinformatie

SOVON
https://www.sovon.nl/nl

Verspreidingsatlas Zoogdieren
http://www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren

Zoogdiervereniging
www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING

De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in drie delen: soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden.

Wnb Soortbescherming

De Wet natuurbescherming draagt onder andere zorg voor de bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die ervoor moeten zorgen dat de gunstige staat van instandhouding van alle in het wild levende dier- en plantensoorten zal blijven gewaarborgd.

De Wet natuurbescherming verdeelt beschermde soorten in twee groepen, de Europees beschermde soorten en de nationaal beschermde soorten. De eerste groep bestaat uit strikt beschermde soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn (art. 3.1 en 3.5). De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin wordt aangegeven welke diersoorten en welke typen natuurgebieden door de lidstaten dienen te worden beschermd. In de tweede categorie staan de overige (nationaal) beschermde soorten (art. 3.10). Binnen de Wet natuurbescherming vullen Europese en nationale wetgeving elkaar aan. De Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) genieten een iets zwaardere bescherming dan de nationaal beschermde soorten (art. 3.10). Zo geldt voor de nationale soorten geen verbod op het verstoren, iets wat wel het geval is bij de Habitatrichtlijnsoorten. Ook zijn de belangen waaronder ontheffing aangevraagd mag worden, voor de nationaal beschermde soorten uitgebreider dan voor de habitatrichtlijnsoorten.

Vogels en verstoring

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat het verboden is om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Ook is het verboden om vogels opzettelijk te storen. Dit is echter niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Dit kan dus ook tijdens het broedseizoen het geval zijn, als kan worden aangetoond of beargumenteerd dat de verstoring geen negatieve effecten heeft op (de kansen van) het broedsucces. Of dit van toepassing is hangt af van meerdere factoren, zoals de biologie van een soort, de fase van de broedtijd waarin het broedpaar zich op dat moment bevindt (zoals balts, nestbouw, eieren of jongen) en de mate van verstoring. Een ter zake kundige ecoloog kan in voorkomende gevallen bepalen wat wel of niet geldt als wezenlijke verstoring. In aanvulling op bovenstaande wordt er door de provincies een lijst met vogelsoorten gehanteerd, waarvan de nesten jaarrond bescherming genieten. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt in soorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 tot en met 4) en vogels met *mogelijk* jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Vrijgestelde soorten provincie Drenthe

Hoewel de Wet natuurbescherming een nationale wet is, kunnen de provincies (als de bevoegde gezagen) soorten aanwijzen die vrijgesteld kunnen worden van de beschermde status, als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de via de Verordening Wet natuurbescherming door de provincie Drenthe vrijgestelde soorten (zoogdieren en amfibieën). De verordening van de Provinciale Staten van Drenthe is te vinden op https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2016-6940.html.

Tabel 1. Vrijgestelde soorten Verordening Wet natuurbescherming provincie Drenthe.

Zoogdieren	*Amfibieën*
Aardmuis	Bastaardkikker
Bosmuis	Bruine kikker
Bunzing	Gewone pad
Dwergmuis	Kleine watersalamander
Dwergspitsmuis	Meerkikker
Egel	
Gewone bosspitsmuis	
Haas	
Hermelijn	
Huisspitsmuis	
Konijn	
Ree	
Molmuis	
Ondergrondse woelmuis	
Ree	
Rosse woelmuis	
Tweekleurige bosspitsmuis	
Veldmuis	
Vos	
Wezel	
Woelrat	

Voorwaarden vrijstellingen

Zoals gezegd zijn de vrijstellingen onder het bevoegd gezag van de provincie Drenthe, en zijn hiermee geen onderdeel van de Wet natuurbescherming zelf. De provincie heeft de soorten zoals die genoemd zijn in bovenstaande tabel niet zonder meer vrijgesteld, hier zijn voorwaarden aan verbonden. Ten eerste is het van belang dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Ten tweede gelden de vrijstellingen niet in alle situaties. Deze zijn alleen van toepassing als de geplande werkzaamheden onder één van de volgende noemers vallen:

a. in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
b. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
c. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
d. in het kader van bestendig beheer en onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

Ten derde is een aantal specifieke voorwaarden opgesteld (Bijlage I van de Verordening). Hierbij geldt dat indien sprake is van vangen of doden, alleen gebruik mag worden gemaakt van de in de verordening genoemde middelen en methoden. Dit is vooral van toepassing bij de vrijgestelde zoogdieren. Indien deze in winterslaap zijn en ze worden gevangen, dan moet alles er aan gedaan worden om ervoor te zorgen dat de overlevingskansen niet worden verminderd als gevolg van het vangen en verplaatsen. Voor amfibieën is het belangrijk te vernemen dat indien deze in winterslaap zijn, het niet is toegestaan ze te vangen (en verplaatsen).

Indien bovengenoemde soorten voorkomen binnen een plangebied, is een ontheffing voor deze soort dus niet nodig.

Zorgplicht art 1.11 Wnb

Echter, dit is niet nodig omdat nog steeds een inspanning wordt geleverd om deze soorten zo min mogelijk schade te doen, zoals is omschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, meer algemeen bekend als de zorgplicht. Hoewel overtredingen niet strafbaar zijn gesteld, kan het uitvoeren van de zorgplicht wel worden gehandhaafd door toepassing van een bestuursdwang. Dat betekent dat de uitvoerende gedwongen kan worden herstelacties uit te voeren.

Wnb Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor, of verband houden met, het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden (Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden) en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen vanuit de Wet natuurbescherming getoetst te worden. Deze toetsing vindt enkel plaats in het geval de uitvoering van een project plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een N2000-gebied en verwacht wordt dat deze uitvoering (mogelijk) negatieve effecten heeft op soorten of habitattypen waarvoor het N2000-gebied is aangewezen.

Wnb Houtopstanden

De Boswet is in 2015 gewijzigd en per 1 januari 2017 opgenomen in de nieuwe Wet Natuurbescherming. Die wet zal op den duur weer (beleidsneutraal) in de Omgevingswet opgenomen worden. De voor gemeenten belangrijkste wijziging van de wet is de beperking in het stellen van regels ten aanzien van houtopstanden buiten de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Begrenzing Bebouwde kom Boswet. Dit heeft effect op o.a. gemeentelijk kapbeleid. De provincie heeft, als bevoegd gezag, een provinciale verordening opgesteld voor de uitvoering van de Wet Natuurbescherming. Dat is in overleg met de Drentse gemeenten gedaan. De APV, afd. 3 Het bewaren van houtopstanden, oftewel de kapverordening, vormt de basis voor het nader uitgewerkte kapbeleid. Tevens zijn in de APV regels opgenomen ten aanzien van de Bomenlijst.

De bescherming van arealen bos en houtopstanden valt dus onder de Wnb, mochten deze groter zijn dan 10 are (1000 m^2) of bestaan uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom. De gemeente hanteert soms voor 'buiten de bebouwde kom' een andere begrenzing dan voor de Weg- en verkeerswet. Bij twijfel kan hierover bij de gemeente informatie worden aangevraagd. Als de houtopstand groter dan 10 are is of bestaat uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom, dan is er een meld- en herplantingsplicht van hetzelfde areaal bos binnen drie jaar na het kappen hiervan. Niet alle boomsoorten vallen onder deze wetgeving. Populieren, wilgen, essen of elzen die zijn bedoeld voor de productie als biomassa zijn uitgezonderd, indien tenminste een keer per tien jaar wordt geoogst, de beplanting na 1 januari 2013 is aangelegd en aan een aantal beplantingseisen is voldaan. Ook kerstbomen die niet ouder zijn dan twintig jaar, kweekgoed, fruitbomen en windschermen om boomgaarden zijn uitgezonderd.

NatuurNetwerk Nederland/ Ecologische HoofdStructuur

Strikt genomen valt de EHS/NNN niet onder de Wet natuurbescherming aangezien dit bepaald wordt door de provincies en niet door het Rijk.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) maakt onderdeel uit van het rijksbeleid voor het creëren en vormgeven van een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De provincies krijgen echter zelf de gelegenheid om dit naar eigen inzicht zo goed mogelijk aan te wijzen, inrichten en beheren.

Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van het NNN plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Bijlage 5 Uitgangspunten watertoets

UITGANGSPUNTENNOTITIE Wittelte de Broeken 3

Het plan ligt aan de Wittelte de Broeken 3 in de gemeente Westerveld. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de Beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven*: "De wens is om de maatschappelijke bestemming aan de Broeken 3/3a/3b te beëindigen en te voorzien van een passende woonbestemming met verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Door het opgeven van de maatschappelijk bestemming vervalt circa 1.000 m2 aan bebouwingsmogelijkheden op het terrein. Ook vindt er met dit plan een herstructurering plaats op het terrein van de Broeken 3/3a/3b en het noordelijk gelegen perceel."*

1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragaaf 3) en

- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

Beschikbare gegevens
Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

Legger oppervlaktewater en waterkeringen waterschap
Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:
- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (indien onderhoudsplichtige niet is opgenomen, geldt de Keur)

ArcGIS Online
Het waterschap heeft diverse gegevens ontsloten via het webportaal van ArcGIS Online. Zoek op naar 'wdodelta' en u vindt alle beschikbare gegevens.

Klimaatatlas waterschap Drents Overijsselse Delta
Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.
Daarnaast zijn in samenwerking met gemeenten en de provincie klimaatatlassen ontwikkeld die een breder beeld geven van de gevolgen van klimaatverandering:
- Fluvius (Zuidwest-Drenthe en Noordwest-Overijssel)
- RIVUS (West-Overijssel)

Algemene Hoogtekaart Nederland
Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Bodem en grondwaterstanden provincie Overijssel
Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Overijssel.

2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied De Oude Vaart. Rond het plangebied ligt seconaire watergang WO-16-06-02 A die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +4,5m & + 4m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied secondaire watergang 9lighhtblauw gestreepte lijn), Beschermingszone persleiding (Paars gerarcheerd).

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +5,69 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit kalkloze zandgronden.
- De maximale grondwaterstand ligt op (GHG) 20-40 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta).

3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

De uitgangspunten die in deze paragraaf worden benoemd, moeten zichtbaar worden verwerkt in het plan. Dat houdt in dat de initiatiefnemer in de waterparagraaf aangeeft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Indien noodzakelijk worden de uitgangspunten vertaald naar de plankaart (bijvoorbeeld waterberging) en de planregels.

In deze uitgangspuntennotitie worden de volgende thema's behandeld:

- Watersysteem
- Wateroverlast
- Waterkwaliteit
- Riolering
- Beheer en Onderhoud

Deze uitgangspunten zijn hieronder nader uitgewerkt. Het integraal overnemen van onderstaande uitgangspunten zonder verdere onderbouwing is niet voldoende! Alleen plannen waarin de uitgangspunten goed zijn vertaald kunnen in de vervolgfase van het bestemmingsplan door het waterschap worden beoordeeld.

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
    - *Secundaire B-watergangen* (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).
- C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Wijzigingen aan het watersysteem

- Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria[1].

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- *het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;*
- *het gescheiden houden van hemelwater;*
- *de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;*
- *de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.*

[1] Hierover vindt nadere afstemming plaats met het waterschap

Compensatie bij herstructurering

Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap adviseert onderstaande stappenplan te doorlopen bij herstructurering of reconstructies in bestaande stedelijk gebied:

- toon kwantitatief aan hoeveel hemelwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 10 jaar voor komt;
- geef aan hoe in de huidige situatie met het hemelwater wordt omgegaan in het plangebied;
- geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen met betrekking tot de afvoer van hemelwater;
- geef aan hoe in de nieuwe situatie hemelwater lokaal wordt benut, verwerkt en/of afgevoerd en beschrijf hoe hierbij aan de door gemeente en waterschap gestelde eisen wordt voldaan;
- beschrijf hoe de aanvoer van hemelwater op het watersysteem door de ontwikkeling wijzigt en stem met het waterschap af of dit mogelijk is.

- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast

- Beekdalen: bouwen in het beekdal is niet gewenst. Het waterschap staat achter het beleid van de provincie Drenthe om kapitaalintensieve functies in het beekdal te weren om zo voldoende ruimte voor water te behouden. De beekdalen zijn van nature de laagste plekken in het watersysteem. Bij extreme neerslag zijn deze gebieden het meest kwetsbaar voor wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Agrarische terrein: de inrichting van het agrarische terrein moet dusdanig zijn dat een overmatige toevoer van stikstof en/of fosfaat naar het watersysteem wordt voorkomen. Er wordt onder andere rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

  De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

- Indien aanwezig moet de afvalwaterstoom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
- Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Beleid en regelgeving

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
  - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
  - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
    Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Rioolcapaciteit

- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Persleiding: naast het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal (figuur 1). Het plan lijkt geen effect op deze persleiding te hebben. Feit is echter dat deze er ligt en er moet worden aangetoond dat het voornemen geen negatieve impact heeft op deze persleiding. Als hier geen werkzaamheden plaatsvinden is het voldoende beschrijving. *(Beschrijf hier welke maatregelingen er nodig zijn om het risico op beschadiging van de ondergrondse leiding te minimaliseren. Gesloten verharding is bijvoorbeeld niet toegestaan. Vroegtijdig overleg met het waterschap wordt aangeraden. Vergeet tot slot niet een klic-melding te doen voor deze werkzaamheden).*

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats.

- *Wijze van onderhoud watersysteem:* Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
  - *Rijdend onderhoud vanaf de kant*: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.

- Beheer en onderhoudsafspraken nieuwe watergangen: Voor nieuwe watergangen moeten beheer en onderhoudsafspraken worden vastgelegd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria[2].
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

4. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

Beoordeling en officieel wateradvies

Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.
Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de planregels en de verbeelding. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

Geldigheid van het uitgangspuntennotitie

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging met nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u bijvoorbeeld werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: www.wdodelta.nl. De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

[2] Hierover vindt nadere afstemming plaats met het waterschap

Vergunningplichtige activiteiten volgens de Keur:

- Activiteiten in, onder of boven een waterstaatswerk
- Activiteiten in de beschermingszone of profiel van vrije ruimte van een waterstaatswerk (te raadplegen op de website):
  - *Voor watergangen: 5 m uit de insteek*
  - *Voor waterkeringen: breedte variabel*
- Graven van een oppervlaktewaterlichaam
- Dempen van een oppervlaktewaterlichaam
- Lozen van water in of onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam
  - *Op basis van de Algemene Regels bestaat vrijstelling (zonder meldplicht) mits aan de volgende criteria wordt voldaan:*
    - De lozing veroorzaakt benedenstrooms geen wateroverlast voor derden
    - De lozing wordt gestaakt wanneer dit voor het waterbeheer noodzakelijk is.
- Het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam
- Onttrekken of infiltreren van grondwater
- Ontwateren met drainagemiddelen

© Waterschap Drents Overijsselse Delta

Dit document is opgesteld door Chris Jungerling op 4-7-2022. De geleverde informatie in deze uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de website van het waterschap.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Wittelte - De Broeken 3' met identificatienummer NL.IMRO.1701.509PHZDeBroeken3WE-0003 van de gemeente Westerveld;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergschiktheid is niet vereist.

1.5 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologische waarden:
waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidskaart RAAP-rapport 2021 toetsingskader zijn (Bijlage 2);

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed and breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bedrijf:
het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten;

1.12 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld:
Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:
a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;
met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft;

1.13 bestaand:
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
a. bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;
b. met uitzondering van bebouwing die gebouwd is zonder of in strijd met een omgevingsvergunning en in strijd is met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 boerderijpand:
het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.18 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke direct of indirect met de grond verbonden is en direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.25 cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.26 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 Erfinrichtingsplan
Het erfinrichtingsplan zoals toegevoegd als Bijlage 3 bij deze regels

1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.29 (extensief) dagrecreatief medegebruik
een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.30 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geluidszoneringsplichtige inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.32 geomorfologische waarden:
de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

1.33 groepsaccommodatie:
een groepsverblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf;

1.34 hoofdgebouw:
een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.37 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kampeerterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.39 kap:
een dak met een zekere helling;

1.40 karakteristiek bijgebouw
een bijgebouw dat in samenhang met het hoofdgebouw een belangrijke, cultuurhistorisch ensemble vormt;

1.41 kleinschalig houden van vee:
het houden van ten hoogste 25 groothoevige dieren (zoals paarden/runderen) of 50 kleinhoevige dieren (zoals schapen/geiten) dan wel een combinatie daarvan waarbij nooit meer dan 50 hoevige dieren aanwezig zijn;

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in Bijlage 1 bij deze regels;

1.43 kleinschalige duurzame energiewinning:
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.44 landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (Bijlage 4) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.45 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.46 normaal onderhoud
het onderhoud, dat gelet op de bestemmings regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemmings behoren;

1.47 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.48 paardrijbak
Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras omheind door een constructie van enige omvang;

1.49 peil:
indien op het land wordt gebouwd:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    1. de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.50 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie al dan niet in combinatie met de verkoop van streekeigen goederen;

1.51 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.52 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.53 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.54 recreatiewoning:
een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.55 risicovolle inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een

1.56 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande

1.58 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.59 vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, z.w. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.60 windturbine:
door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

1.61 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.62 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grenzen van een agrarische bedrijfskavel en een bepaald punt van het op dat agrarische bedrijfskavel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

2.8 de onderlinge afstand

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

2.9 bouwen op de erf- of perceelgrens

bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch grondgebruik;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
d. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
e. het behoud, het herstel en het realiseren van natuur- en landschapselementen;

met daaraan ondergeschikt:

f. cultuurgrond;
g. nutsvoorzieningen;
h. kleinschalige duurzame energiewinning;
i. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
k. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

3.2.1 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouw(en) binnen de bouwblokken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame energiewinning worden gebouwd;
c. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c in die zin dat bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame

energiewinning, als bedoeld in lid 1.43, worden gebouwd, mits:

1. de kleinschalige duurzame energiewinning in hoofdzaak ten behoeve van een woonfunctie en/of bedrijfsfunctie plaatsvindt;
2. de kleinschalige duurzame energiewinning plaatsvindt binnen een aaneengesloten grondoppervlakte van ten hoogste 50 m^2, met dien verstande dat dit het totale ruimtebeslag betreft (met inbegrip van landschappelijke inpassingselementen en de ruimte tussen zonnepanelen);
3. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de kleinschalige duurzame energiewinning niet meer bedraagt dan 2 m;
4. de kortste afstand tot de bestemmingsgrens van de aangesloten woon- of bedrijfsbebouwing ten hoogste 50 m bedraagt;
5. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, binnen het maximale ruimtebeslag van 50 m^2 als bedoeld onder 2;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, dan wel waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
c. het gebruik van de gronden voor kleinschalige duurzame energiewinning, anders dan in hoofdzaak ten behoeve van een woonfunctie en/of bedrijfsfunctie;
d. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
e. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten;
f. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt;
g. het plaatsen van tunnelkassen, blaastunnels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen objecten;
h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van intensieve veehouderij;
j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
l. het gebruik van een tijdelijk kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen in de periode 1 november tot en met 14 maart;
m. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
n. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
o. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
p. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;

q. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,00 ha;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. het bepaalde in lid 3.4 onder o in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. de paardrijbak zoveel mogelijk binnen een agrarische bedrijfskavel dan wel daaraan grenzend, dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de bestemmingsgrens of de grens van de agrarische bedrijfskavel, wordt gesitueerd;
   2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
   3. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
   4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
   5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
   6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
   7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
   8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
   9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
   10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
   11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (1.12);
   12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
   13. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
   14. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
   15. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Wet natuurbescherming of krachtens een op grond van de Wet natuurbescherming vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één hectare bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen;
g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of

-leidingen;

h. de aanleg van boswallen, groenstroken of andere landschapselementen, al dan niet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bouwwerken of andere werken.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemeente Westerveld (1.12). De in lid 3.6.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in Bijlage 1;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;
c. wegen en paden;
d. water;

met de daarbijbehorende:

e. tuinen, erven en terreinen;
f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m^2.
c. de goothoogte van een aan-, uit-, of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
e. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkappping zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen**;**

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat de oppervlakte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping groter wordt dan 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits het bebouwingsbeeld daarmee niet wordt verstoord en de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw alsmede de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk, niet groter wordt dan 300 m2;
b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
    1. bij vervanging boven 100 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
    2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;
    3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:
    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
    2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Binnen een jaar na gereedmelding van de bouw van de binnen deze bestemming toegelaten woning dient er sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals genoemd in Bijlage 3.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van (gedeelten van) een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:

1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
4. detailhandel plaatsvindt, anders dan productiegebonden detailhandel;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 4.1 onder a. specifiek aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt;
k. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. het bepaalde in lid 4.4.2 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
   1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 4.4.2 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
   1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;

3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 4.4.2 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
   1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
   4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
   5. parkeren op eigen erf plaats vindt;
   6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   7. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
   8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in lid 4.4.2 onder i in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
   2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
   3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
   4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
   5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
   6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
   7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
   8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
   9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 4);
   10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
   11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
   12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van

de paardrijbak;

13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

Artikel 5 Wonen - Voormalige boerderijpanden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
    1. een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit zoals die is genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
    2. kinderopvang;
    3. een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
b. het behoud en het herstel van de karakteristieke voormalige boerderijpanden;
c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
c. een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
e. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' zijn twee woonhuizen toegestaan;

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 100 m² bedragen;
c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Groepsaccommodatie

Voor het bouwen van een groepsaccommodatie gelden de volgende regels:

a. de groepsaccommodatie zal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van een groepsaccommodatie inclusief bijgebouwen zal ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
c. de goothoogte van een groepsaccommodatie inclusief bijgebouwen zal ten hoogste de bestaande goothoogte bedragen;
d. de dakhelling van een groepsaccommodatie inclusief bijgebouwen zal ten hoogste de bestaande dakhelling bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c in die zin dat een woonhuis gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. het bouwen buiten het bouwvlak uitsluitend plaatsvindt door middel van een geringe uitbreiding van het woonhuis tot een oppervlakte van het woonhuis van ten hoogste 100 m²;
    2. de uitbreiding op ten minste 5,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis wordt gerealiseerd met doortrekking van de bestaande dakvorm;
    3. de breedte van de uitbreiding ten hoogste 3,00 m bedraagt;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder e in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
    1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
    2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 5.2.1 onder e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
    1. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Binnen een jaar na gereedmelding van de bouw van de binnen deze bestemming toegelaten woning dient er sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals genoemd in Bijlage 3.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
    3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen'
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
e. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
h. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een paardenhouderij;
i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', indien de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan bestaande oppervlakte;
j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
k. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m²;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.4.2 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
   1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 5.4.2 onder d en f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, en de karakteristieke bijgebouwen, mits:
   1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 5.4.2 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
   1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
   2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

d. het bepaalde in lid 5.4.2 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al

dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in lid 5.4.2 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
   2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
   3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
   4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
   5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
   6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
   7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
   8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
   9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 4);
   10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
   11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
   12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
   13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;

f. het bepaalde in lid 5.4.2 onder k in die zin dat bouwwerken worden gebruikt voor het kleinschalig houden van vee tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 50 m², mits:
   1. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen;
b. het (gedeeltelijk) verwijderen van voormalige boerderijpanden.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
b. het delen van bijgebouwen of voormalige boerderijpanden betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m2

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft:

a. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
d. het graven of vergraven van waterlopen;

e. het aanbrengen van drainage;
f. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
g. het permanent verlagen van het waterpeil.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, met uitzondering van bestaande digitale informatieborden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

11.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie , de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 4) toetsingskader zal zijn.

11.3 Parkeer-, laad- en losruimte

11.3.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

11.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

11.3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

11.3.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Wittelte - De Broeken 3' van de gemeente Westerveld.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.

(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)

(maximaal milieucategorie 2)

Bedrijvigheid voor kleding c.a.

- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie

Grafische bedrijvigheid

- binderij

- grafisch ontwerp/adviesbureau

Overige bedrijvigheid

- ambachtelijke speelgoedmakerij

- ambachtelijke productie van souvenirs

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen

- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie

Reparatiebedrijven

- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten

Wegvervoer

- taxibedrijf

Zakelijke dienstverlening,

- niet zijnde de vrije c.q. aan-huis-verbonden beroepen

- kantoren (vloeroppervlakte: < 100 m²)

Sociaal-culturele activiteiten

- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Overige dienstverlenende bedrijven

- schoorsteenveger

- glazenwasser

- schoonmaker

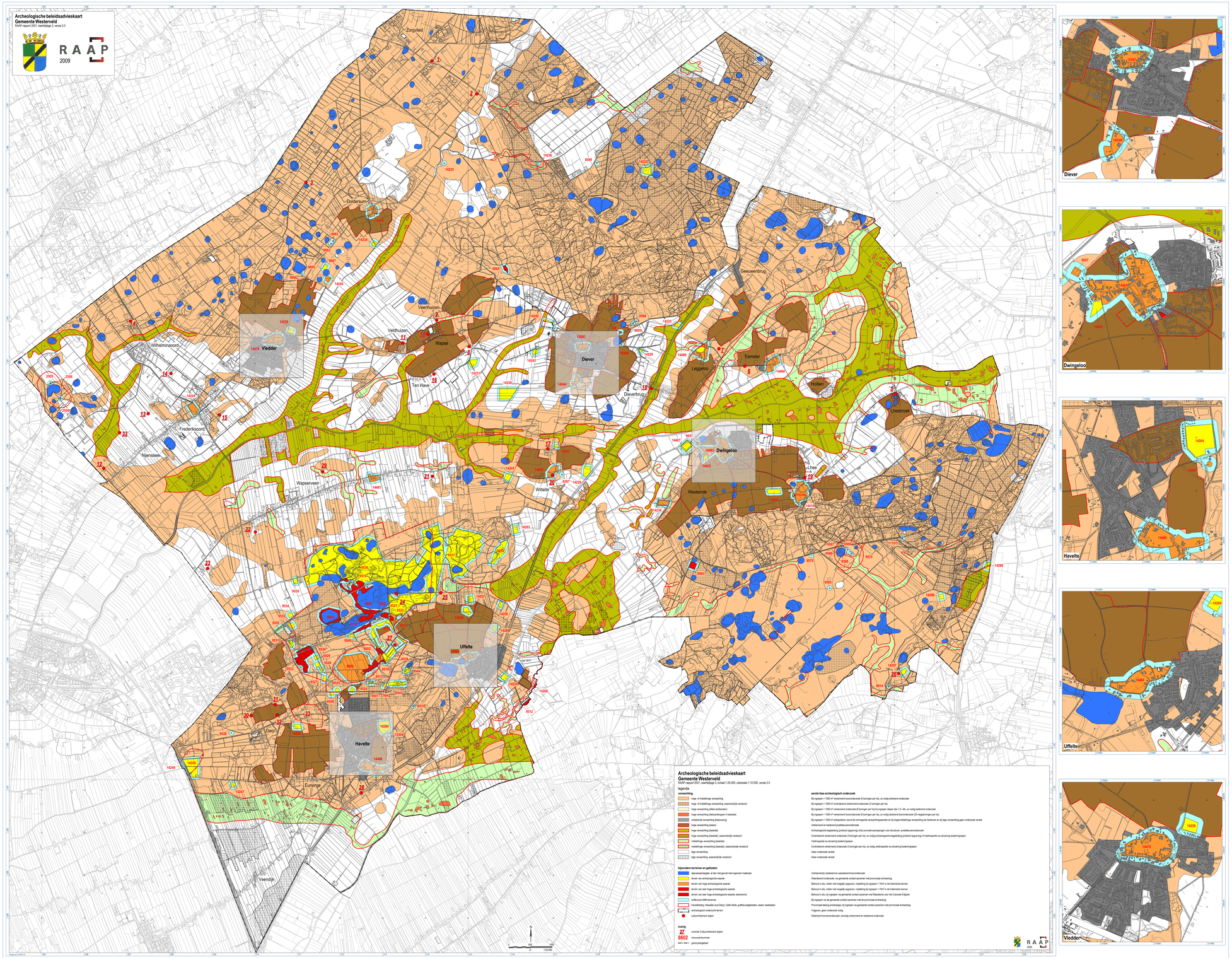
- stoppage / oppersinr.

- kappers- en schoonheidsspecialistes

Museale activiteiten:

- Galerie/atelier

Bijlage 2 Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Westerveld


Archeologische beleidsadvieskaart
Gemeente Westerveld
RAAP-rapport 2021, kaartbijlage 3, versie 2.0
RAAP
2009
Zorgvlied
Doldersum
Veenhuizen
Veldhuizen
Wapse
Ten Have
Diever
Dieverbrug
Geeuwenbrug
Leggeloo
Eemster
Holten
Lheebroek
Dwingeloo
Westeinde
Lhee
Wittelte
Wapserveen
Nijensleek
Frederiksoord
Wilhelminaoord
Viedder
Uffelte
Havelte
Darp
Eursinge
Veendijk
Archeologische beleidsadvieskaart
Gemeente Westerveld
RAAP-rapport 2021, kaartbijlage 3, schaal 1:25.000, uitsnedes 1:10.000, versie 2.0
legenda
verwachting
hoge of middelhoge verwachting
hoge of middelhoge verwachting, waarschijnlijk verstoord
hoge verwachting (dikke stuifzanden)
hoge verwachting (dekzandvoppen in beekdal)
onbekende verwachting (bebouwing)
hoge verwachting (essen)
hoge verwachting (beekdal)
hoge verwachting (beekdal), waarschijnlijk verstoord
middelhoge verwachting (beekdal)
middelhoge verwachting (beekdal), waarschijnlijk verstoord
lage verwachting
lage verwachting, waarschijnlijk verstoord
bijzondere terreinen en gebieden
depressieruggen, al dan niet gevuld met organisch materiaal
terrein van archeologische waarde
terrein van hoge archeologische waarde
terrein van zeer hoge archeologische waarde
terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
buffercore AMK-terreinen
Hoevelaken, Hesselte (oud-Oost), Celtic fields, grafheuvelgebieden, essen, beekdalen
archeologisch onderzocht terrein
cultuurhistorisch object
overig
ZZ
8602
nummer Cultuurhistorisch object
monumentnummer
grens plangebied
eerste fase archeologisch onderzoek
Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (5 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
Bij ingrepen > 1000 m² verkennend verkennend onderzoek (2 boringen per ha)
Bij ingrepen > 1000 m² verkennend onderzoek (5 boringen per ha) bij ingrepen dieper dan 1,5 - 4m, zo nodig karterend onderzoek
Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (5 boringen per ha), zo nodig karterend booronderzoek (20 megaboringen per ha)
Bij ingrepen > 1000 m² verkopplaren vanuit de omringende verwachtingswaarden en bij hoge/middelhoge verwachting die herbouwen en bij lage verwachting geen onderzoek vereist
Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek
Archeologische begeleiding (protocol opgraving) of bij concrete aanwijzingen voor structuren: proefsleuvenonderzoek
Controlerend verkennend onderzoek (2 boringen per ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgraving) of veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
Veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
Controlerend verkennend onderzoek (2 boringen per ha), zo nodig veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
Geen onderzoek vereist
Geen onderzoek vereist
(Verkennend), karterend en waarderend booronderzoek
Waarderend onderzoek, via gemeente contact opnemen met provinciaal archeolog
Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven, vrijstelling bij ingrepen < 75m² in de historische kernen
Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven, vrijstelling bij ingrepen < 75m² in de historische kernen
Behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Bij ingrepen via de gemeente contact opnemen met de provinciaal archeolog
Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met provinciaal archeolog
Uitgraven, geen onderzoek nodig
Historisch bronnenonderzoek, zonodig verkennend en karterend onderzoek
RAAP
2009

Diever

Dwingeloo

Havelte

Uffelte

Viedder

Bijlage 3 Erfinrichtingsplan

ERFINRICHTINGSPLAN
DE BROEKEN 3/ 3A/ 3B/ 3C WITTELTE



21 september 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	21 september 2022
KENMERK	2020_0690002
PROJECTLEIDER	Ing. Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	Mw. A. Jongkind
PROJECTNUMMER	20210626.001
AUTEUR	Ir. Marieke Rekswinkel
STATUS	Definitief



INHOUD

1. inleiding 4

2. analyse plangebied en omgeving 5

2.1 Ligging locatie 5
2.2 Historie 5
2.3 Ontwikkeling van het landschap 8
2.4 Hoogteverschillen 9
2.5 Foto’s projectlocatie 9

3. uitgangspunten en ontwerpschets 11

3.1 Uitgangspunten 11
3.2 Ontwerpschets 11

4. variant B uit de stedenbouwkundige verkenning 12

5. erfinrichtingsplan 13

1. INLEIDING

Aan De Broeken 3/3a/3b te Wittelte staat een voormalige boerderij, gesplitst in twee woonhuizen, op de nummers 3a en 3b. Op het terrein is tevens een groepsaccommodatie gevestigd. Deze heeft huisnummer 3. Er is een principeverzoek opgesteld met daarin de wensen voor het wijzigen van de bestemmingen van de terreinen en het toevoegen van een vrijstaand woonhuis.
Op basis van het principeverzoek heeft het college van B&W van de gemeente Westerveld op 2 maart 2021 besloten onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan (kenmerk 219777). Eén van de voorwaarden voor het toevoegen van een woonhuis, is het bepalen van de locatie daarvan.
In de zomer van 2021 is hiertoe een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Hierbij zijn een vijftal locatie benoemd (A t/m E).
De gemeente Westerveld en de provincie Drenthe hebben aangegeven dat voor hen een tweetal van deze locaties voorstelbaar zijn (A en B). Op basis hiervan is besloten variant B verder uit te werken.

De gemeente Westerveld heeft als voorwaarde voor het meewerken aan de planologische procedure voor de nieuwbouw van de woning en tevens de omvorming naar een groepsaccomodatie gesteld dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.
In dit erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en overige functies op het perceel passen binnen het beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

Het voorliggende erfinrichtingsplan borduurt verder op de Stedenbouwkundige Verkenning De Broeken 3/ 3A / 3B en vormt een nadere detailuitwerking hiervan. Dit erfinrichtingsplan een nadere uitwerking van locatie B uit deze Verkenning.



2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Ligging locatie

De projectlocatie ligt ten zuidwesten van de kern Wittelte, tegen het bosgebied van het Oosterzand. Wittelte ligt in de gemeente Westerveld, in de provincie Drenthe. Het dorp is gelegen ten westen van Dwingeloo, tussen Oldendiever/ Dieverbrug en Uffelte. De naamgeving De Broeken verwijst naar zogenaamde 'broekgronden', hetgeen natte en laaggelegen gronden zijn.
De projectlocatie ligt op de overgang tussen deze broekgronden en de hogere en drogere zandgronden van het Oosterzand. Het Oosterzand is een aaneengesloten bosgebied. Het landschap rondom de Broeken 3/3a/3b is kleinschalig, met graslanden, akkers afgewisseld door bosjes, bosstroken en houtwallen.



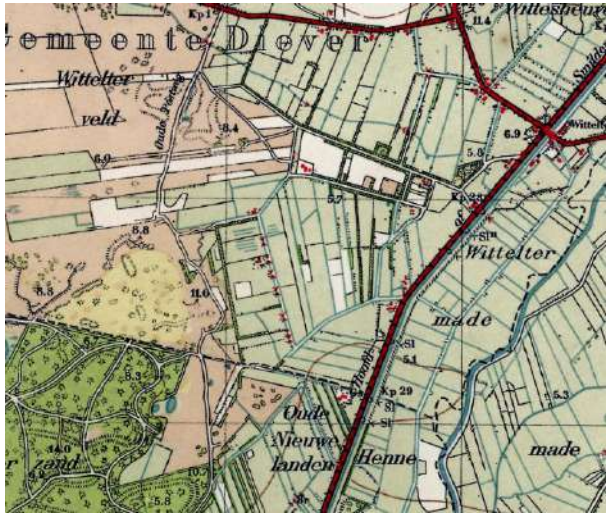
De weg De Broeken is een betonplatenweg. De doodlopende poot van de Broeken, waaraan de nummers 3, 3a en 3b liggen, is heel smalle klinkerweg, haast een karrespoor. Verderop gaat de weg over in een fietspad.
De locatie ligt op circa 500 meter vanaf de provinciale weg N371, die parallel aan het kanaal Drentsche Hoofdvaart loopt.
De projectlocatie bestaat, naast de bebouwing, uit een aantal landbouwpercelen, een boomgaard, waterpoelen en houtwallen.

2.2 Historie

Rond 1800 was de vaart reeds aanwezig. Voor de rest was het gebied nog onontgonnen en bestond uit heide en zandgronden. Wel liep er al een pad langs het stuifduingebied. Dit pad ('de oude postweg)' is nu nog steeds aanwezig.
Op de kaart van 1900 is te zien dat de heide- en zandgronden rond de Broeken 3/3a/3b langzaam maar zeker landbouwkundig in gebruik werden genomen. Direct achter het projectgebied is sprake van zandgronden met plukken groen. De landbouwgronden zijn vanaf de wegen in gebruik genomen. Ten oosten van de weg is sprake van een smalle slagenverkaveling, ten oosten van een slagen- tot blokverkaveling. Bebouwing stond alleen langs het kanaal.
Na 1900 werden bossen aangelegd op de arme gronden. Direct achter de projectlocatie bleven de gronden nog lange tijd als heide en zand bestaan.
Rond 1910 is de boerderij gesticht. Ook de boerderijen ten noordoosten van De Broeken 3/3a/3b stammen uit dezelfde tijd. De Oude Postweg liep achter langs de boerderij, en verbond Uffelterveen met Wittelte.
Gaandeweg veranderde de heidegrond in bos.
In de loop der jaren kwam er steeds wat meer bebouwing bij, met name ten oosten van de projectlocatie. De boerderij op het kruispunt/ in de bocht (nr. 10) stamt uit de jaren 30. Rond 1990 werd aan De Broeken (deel dat voorheen de Oude Postweg heette) nog een nieuwe boerderij gebouwd (nr. 5).
Nu staat er verspreid in de omgeving bebouwing; met name (voormalige) boerderijen. Verder is de schaalvergroting van de kavels opvallend.



Rond 1850



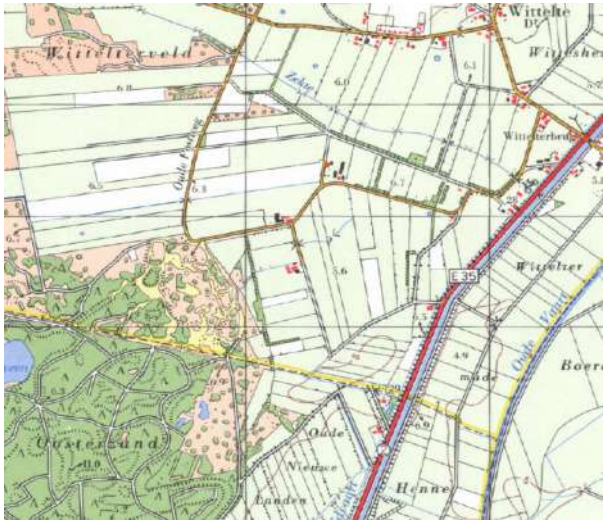
Rond 1950



Nu



Rond 1900

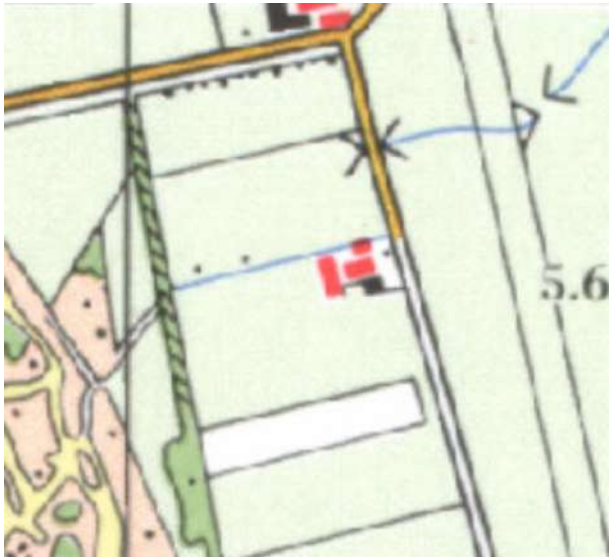


Rond 1975

Historische kaarten van de ruime omgeving



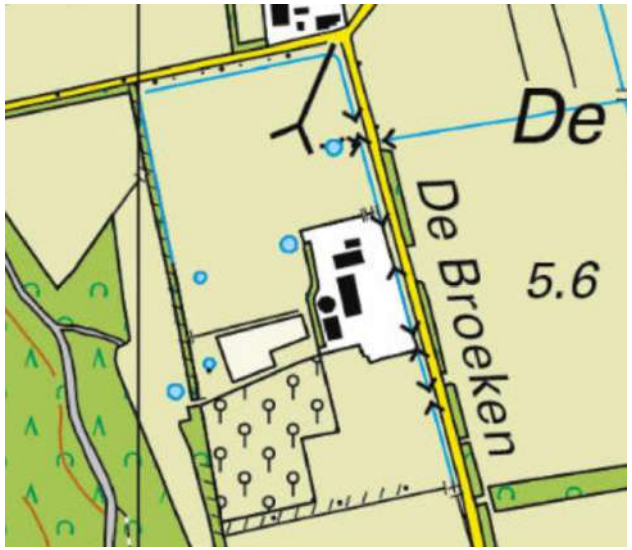
Rond 1900



Rond 1975



Rond 1950



nu

Historische kaarten De Broeken 3

2.3 Ontwikkeling van het landschap

Vanaf 1800 voltrokken zich grote veranderingen in het esdorpenlandschap. Er werd een begin gemaakt met de ontginning van de 'woeste gronden'. De ontginning van het hoogveen is systematisch aangepakt. In de meeste gevallen gebeurde dit door middel van de zogenaamde wijkvervening. Waar het hoogveen was verwijderd, werd de bodem geschikt gemaakt voor de landbouw, mede door het gebruik van kunstmest.

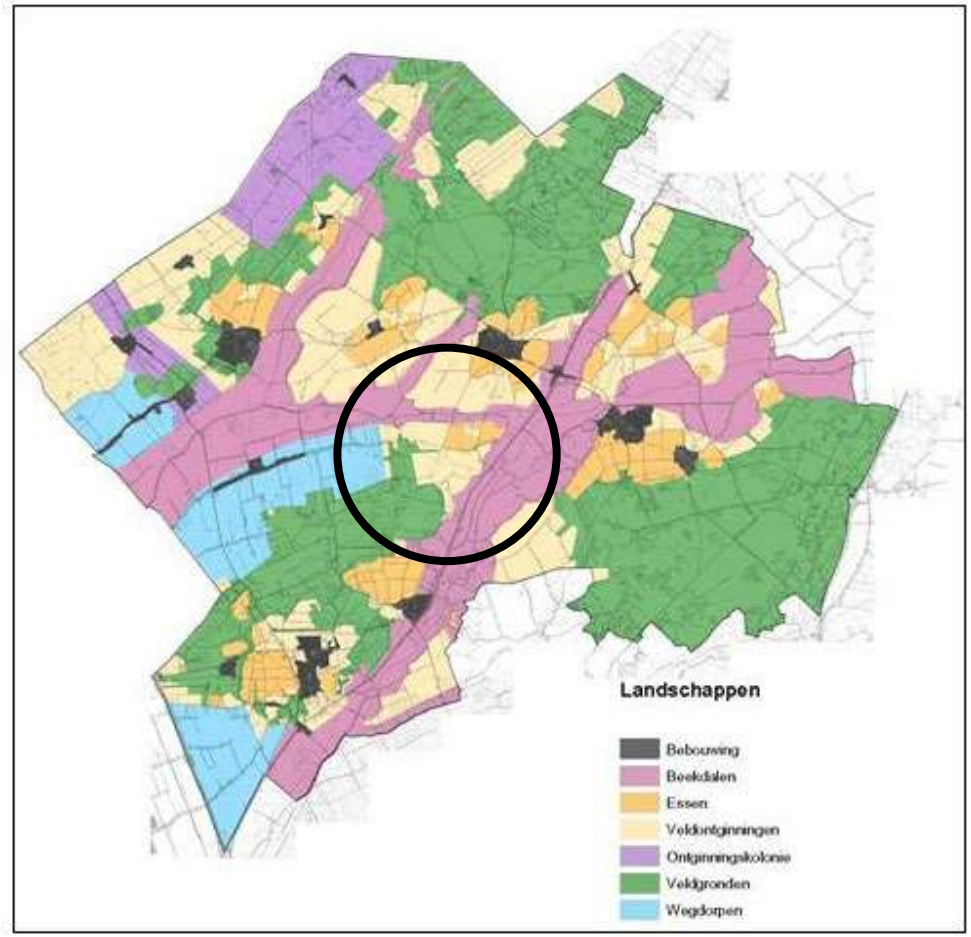
Veldontginningen

De jonge veldontginningen kunnen in het algemeen gekarakteriseerd worden als grote open, kale landschappen. Landschappelijk gezien betekende de ontginning van de heidevelden een grote verandering. Tot die tijd bestond het landschap uit relatief kleine enclaves cultuurgrond in de onmiddellijke nabijheid van de nederzettingen, te midden van uitgestrekte heidevelden. Na de ontginningen van de heidevelden was nagenoeg alle grond in cultuur gebracht. Gedeelten van de heidevelden zijn na de ontginning bebost. Hierdoor zijn in het noordelijk gedeelte van de gemeente grote boscomplexen ontstaan. Deze boscomplexen hebben gezorgd voor een verdichting van het landschap. Bebossing zorgde ervoor dat de stuifzanden vastgelegd werden.
In de tweede helft van de twintigste eeuw vonden de eerste ruilverkavelingen plaats. Deze hadden vooral tot doel het versnipperde bezit op de essen te concentreren en de verkavelingssituatie te verbeteren. Daar waar ruimte kon worden gewonnen, zijn landschapselementen zoals houtwallen en -singels verdwenen. Grootschalige aanpassingen zijn verricht met het normaliseren (rechttrekken) van beken.

De kernkwaliteiten van het veldontginningslandschap:

- *overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;*
- *in gebruik als bouw- en grasland;*
- *percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;*
- *bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.*

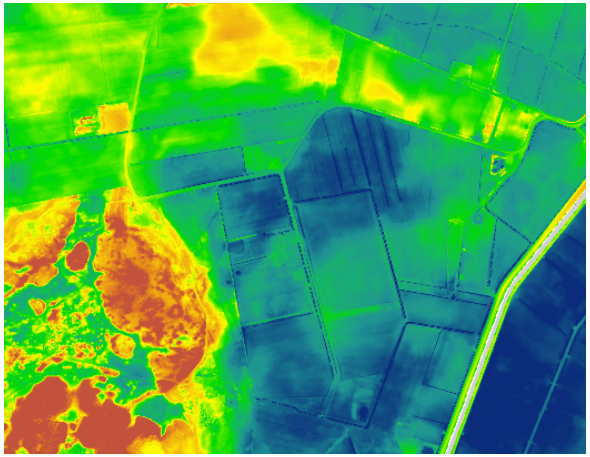
Voor een verdere uitleg van het landschap verwijzen we naar paragraaf 2.3 van de Stedenbouwkundige verkenning.



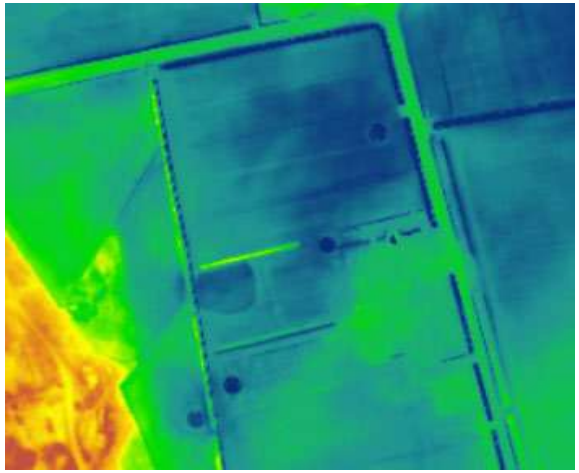
Landschapstypenkaart gemeente Westerveld

2.4 Hoogteverschillen

Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is fraai de hoogte van het Oosterzand , de Drentsche Hoofdvaat met dijken en de lagere ligging van de omgeving te zien.



AHN 3



Inzoemen op projectlocatie

De projectlocatie zelf ligt iets hoger dan de directe omgeving. De sloten parallel aan De Broeken en loodrecht hierop, zij tevens goed zichtbaar. Ook de aanwezigheid van de ronde poelen is fraai te zien.

2.5 Foto's projectlocatie



















3. UITGANGSPUNTEN EN ONTWERPSCHETS

3.1 Uitgangspunten

Op basis van de historische en landschappelijke analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd om rekening mee te houden bij het stedenbouwkundig ontwerp en de erfinrichting. Deze uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- Projectlocatie heeft een landelijk karakter;
- De ligging op de natte, lage gronden van de veldontginningen benadrukken;
- In directe omgeving halfopen landschap met houtsingels, bosstroken en bosjes;
- Contrast met het besloten landschap ten westen van projectlocatie;
- Verkavelingsstructuur is vanaf de wegen ontstaan;
- Ten westen van De Broeken is de verkavelingsstructuur oost-west gericht;
- Ten oosten van De Broeken is de verkavelingsstructuur noord-zuid gericht;
- Ten zuiden van de projectlocatie veel kavelgrensbeplanting op slagen;
- Verspreide bebouwing rondom (noord- en oostzijde), geen lintbebouwing;
- Bebouwing uit verschillende tijden;
- De bebouwing aan De Broeken heeft steeds een eigen, afwijkende rooilijn;
- Het doodlopende deel van De Broeken heeft een agrarische bestemming. Het heeft een fraai, landelijk karakter met smalle klinkerbestrating. Door het gras in het midden oogt het als een karrespoor (zie foto linksonder op p 10);
- Bestaande zichtlijnen behouden.

Overige punten om rekening mee te houden:

- De nieuwe woning dient op voldoende afstand van de groepsaccommodatie worden gesitueerd (met name vanwege geluid);
- Privacy ten opzichte van de bestaande woningen.

3.2 Ontwerpschets

In de stedenbouwkundige verkenning is een vijftal ontwerpschetsen/ varianten uitgewerkt. Zoals in de inleiding al is aangegeven is in deze notitie variant B verder uitgewerkt.

- De nieuwe woonkavel heeft een omvang van 2500 m^2;
- Aan de nieuwe woonkavel is een (oost-west gerichte) houtsingel/ struweel gekoppeld;
- De nieuwe woonkavel is gekoppeld aan een bestaand landschapselement;
  De nieuwe woning is aan het noord-zuid lopende deel van De Broeken gesitueerd, hier is de verkavelingsstructuur oost-west gericht. Hierop is met het ontwerp van de nieuwe kavel aangesloten. Daarom is de kavel langer en smaller. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over voor zicht op het achterliggende bosgebied.

4. VARIANT B UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

De nieuwe woning wordt ten noorden de woning (nr. 3a en 3b) gesitueerd, visueel gescheiden door een bosschage. De rooilijn loopt gelijk met die van nr. 3b.
In deze variant wordt de bestaande bossingel over de gehele lengte verbreed en aangezet tot een bosstrook.
De variant vormt een eenheid / cluster met de bebouwing van nrs. 3, 3a en 3b. Er ontstaat een lint.

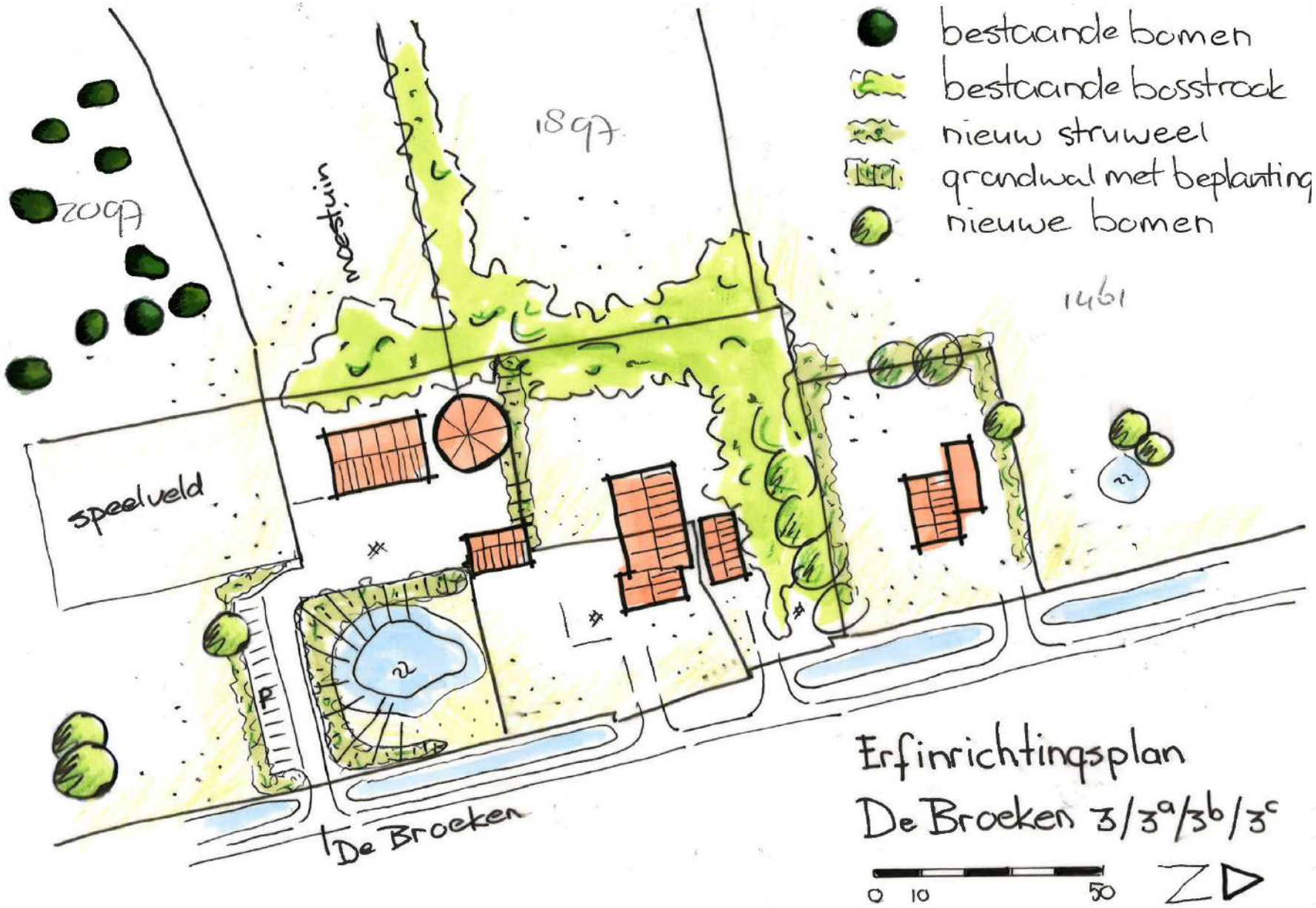
+ voldoende afstand tot de groepsaccommodatie;
+ gekoppeld aan landschapselement.

- de vorming van een bebouwingscluster / lintbebouwing is niet kenmerkend en gangbaar in dit gebied (verspreide bebouwing is gangbaar);
- weinig privacy, door de korte afstand tot de bestaande bebouwing;
- door de positie van de rooilijn veel voortuin en minder achtertuin;
- meer verkeer over het fraaie, doodlopende deel van De Broeken (klinkerpad).



variant b

5. ERFINRICHTINGSPLAN



Toelichting op het erfinrichtingsplan

De nieuwe woning (De broeken 3C) wordt aan de noordzijde van de Broeken 3a en 3b geplaatst. De kavel van 2500 m2 heeft een langgerekte vorm en volgt hiermee de landschappelijke structuren.

De groepsaccomodatie (De Broeken 3) en de ontspannings-/ vergaderruimte, welke zich in de oude mestsilo bevindt, bevindt zich aan de zuidwestzijde van het cluster. Verder zijn er een terras, een speelveld (volleybalveld), en is er parkeerruimte voor circa 15 auto's. Ook is aan de voorzijde een poel gesitueerd met een flauw talud. Met de vrijgekomen grond is een aarden wal gecreëerd voor afscherming van het geluid.

De broeken 3b, het voorhuis van de voormalige boerderij, krijgt in de hoek van het perceel een bijgebouw van 100 m2. Deze wordt achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

De Broeken 3a vormt het achterhuis van de voormalige boerderij. Tussen het terrein van de woning op nummer 3a en het terrein van de groepsaccomodatie wordt ook een aarden wal aangebracht, in verband met afscherming van geluid.
Tussen De Broeken 3a en 3c (de nieuwe woning) wordt de bestaande beplantingsstrook aangevuld met struiken, om zo een dichte strook groen te creëren.

Landschappelijke inpassing

Beplanting

- Toepassing inheemse beplanting passend bij het landschapstype Veldontginning;
- Inkadering van het bebouwingscluster door zowel aan zuid- als noordzijde een bosstrook met struiken en enkele bomen aan te planten;
- Op de grondwallen komen inheemse struiken;
- Tussen de nieuwe woning en De Broeken 3a en 3b wordt de beplantingsstrook aangevuld met bosplantsoen;
- In de weiden nabij het cluster worden enkele bomen geplaatst;
- De toepassing van de beplanting verhoogt de biodiversiteit.

Beplantingssoorten struweelstroken:

Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- kardinaalsmuts *(Euonymus europaeus*)
- rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- hazelaar (*Corylus avellana*)
- gewone vlier (*Sambucus nigra)*
- hondsroos (*Rosa canina*) (in de randen)
- gelderse roos (*Viburnum opulus*) (in de randen).

Bomen

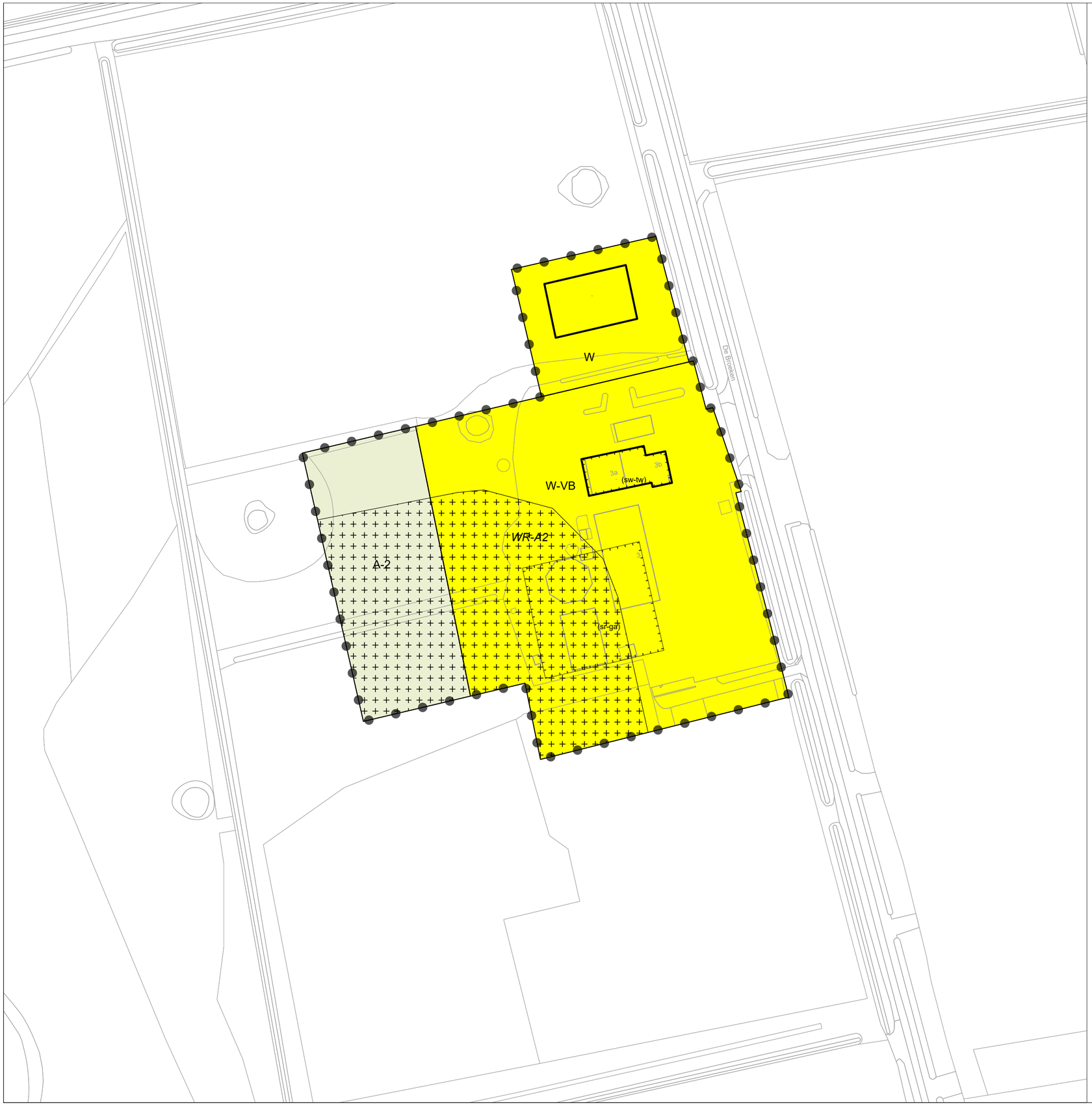
Toe te passen soorten als:

- veldesdoorn (*Acer campestre*) (boomvormer)
- els (*Alnus glutinosa*) (boomvormer)
- wilg (Salix alba)

Op de grondwal

Op de grondwal zijn lagere beplantingssoorten aangeplant, zoals hedera, gelderse roos, Drents krentenboompje en diverse varensoorten (tongvaren, adelaarsvaren, steenbreekvaren, koningsvaren en kamvaren). In en aan de rand van de poel inheemse soorten als krabbenscheer, hoornblad, aarvederkruid, waterviolier, moerasvergeetmenietje en watermunt.

Verbeelding



Plangebied

Wittelte - De Broeken 3

Enkelbestemmingen

A-2 Agrarisch - 2

W Wonen

W-VB Wonen - Voormalige boerderijpanden

Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

(sr-ga) specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie

(sw-tw) specifieke vorm van wonen - twee woningen

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Westerveld
Wittelte - De Broeken 3

bestemmingsplan

PROJECT	20210626.001		
FORMAAT	A2		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	..-..-2023 (07-03-2023)
KAART	1/1	Ontwerp	24-11-2022
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	12-05-2022
IDN	NL.IMRO.1701.509PHZDeBroeken3WE-0003	Concept	03-02-2022

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N