Buitengebied
Bestemmingsplan Westeinde 226
NL.IMRO.1701.509PHZWesteinde226-0001

Inhoud:	Toelichting Regels Verbeelding
Opdrachtgever:	M. van Kampen
Datum:	20 april 2022
Status:	Ontwerp
Opsteller:	M. Sollie

ZUIDEMA B.V.
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Ligging plangebied 1

1.3 Geldende bestemmingsplan 1

1.4 Leeswijzer 2

2 Beschrijving van het plan 3

2.1 Huidige situatie 3

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling 4

2.3 Planologische aspecten 5

3 Beleid 7

3.1 Rijksbeleid 7

3.2 Provinciaal beleid 7

3.3 Waterschapsbeleid 10

3.4 Gemeentelijk beleid 10

4 Omgevingsaspecten 12

4.1 Milieuzonering 12

4.2 Bodem 13

4.3 Geluid 13

4.4 Luchtkwaliteit 14

4.5 Externe veiligheid 14

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie 15

4.7 Water 16

4.8 Ecologie 17

4.9 Verkeer en parkeren 18

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.) 18

5 Juridische vormgeving 20

5.1 Algemeen 20

5.2 Wijze van bestemmen 21

Agrarisch 1 (artikel 3) 21

Wonen voormalige boerderijpanden (artikel 4) 21

Waarde - Archeologie 3 (artikel 5) 21

Waarde Landschap 1 (artikel 6) 22

6 Uitvoerbaarheid 23

6.1 Economische uitvoerbaarheid 23

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Overzicht inventarisatie landschapselementen

Bijlage 2 Verkennend natuurwaardenonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het agrarisch bedrijfsperceel Westeinde 226 te Wapserveen aangekocht. De boer die hier een bedrijf runde was niet in staat de kwaliteit te waarborgen. Uiteindelijk is op last van de inspectie het vee weggehaald nadat de melk al jaren niet meer werd opgehaald. Het bijbehorende land is gekocht door een agrariër uit de omgeving, mede vanwege de stikstofrechten en de opbrengst van het gras.

Initiatiefnemers zijn voornemens het bebouwde erf regulier te gaan bewonen. Dat is bij recht niet toegestaan. Bij brief van 8 december 2021 wordt aangegeven dat het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een partiële herziening voor het perceel Westeinde 226 in Wapserveen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wapserveen, aan Westeinde nummer 226. Het plangebied omvat een deel van het kadastrale perceel Havelte N 1410 en Havelte N 1411. Het plangebied omvat het bestemde agrarische bedrijfsperceel en het noordwestelijk deel van het door initiatiefnemer aangekochte kadastrale perceel (1410). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is, na vernietiging van het meest recente bestemmingsplan ‘Buitengebied Westerveld 2018’, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Havelte 1985’ (G.S. gedeeltelijke goedkeuring uit 1987).

Toch wordt in deze partiële herziening als beleidsbasis de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Westerveld 2018’ gebruikt. Het gaat om wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8 onder c) waarin het college onder voorwaarden medewerking kan verlenen om de bestemming ‘Agrarisch – 1’ te wijzigen in bestemming ‘Wonen’ of ‘Wonen – Voormalige boerderijpanden’.
De reden van de vernietiging van dit bestemmingsplan vindt niet zijn oorsprong in de wijzigingsbevoegdheid die ten grondslag ligt aan deze partiële herziening. Daarom wordt dat wijzigingskader als een recent beleidskader gezien. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van agrarische bedrijfsperceel Westeinde 226. Het door initiatiefnemer aangekochte bebouwde deel van het agrarisch bedrijfsperceel krijgt bestemming ‘wonen – voormalige boerderijpanden’. De omliggende gronden, welke onderdeel zijn van het agrarische bedrijfsperceel, zijn door een derde zijn aangekocht voor agrarisch grondgebruik en behouden een agrarische bestemming maar dan zonder bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

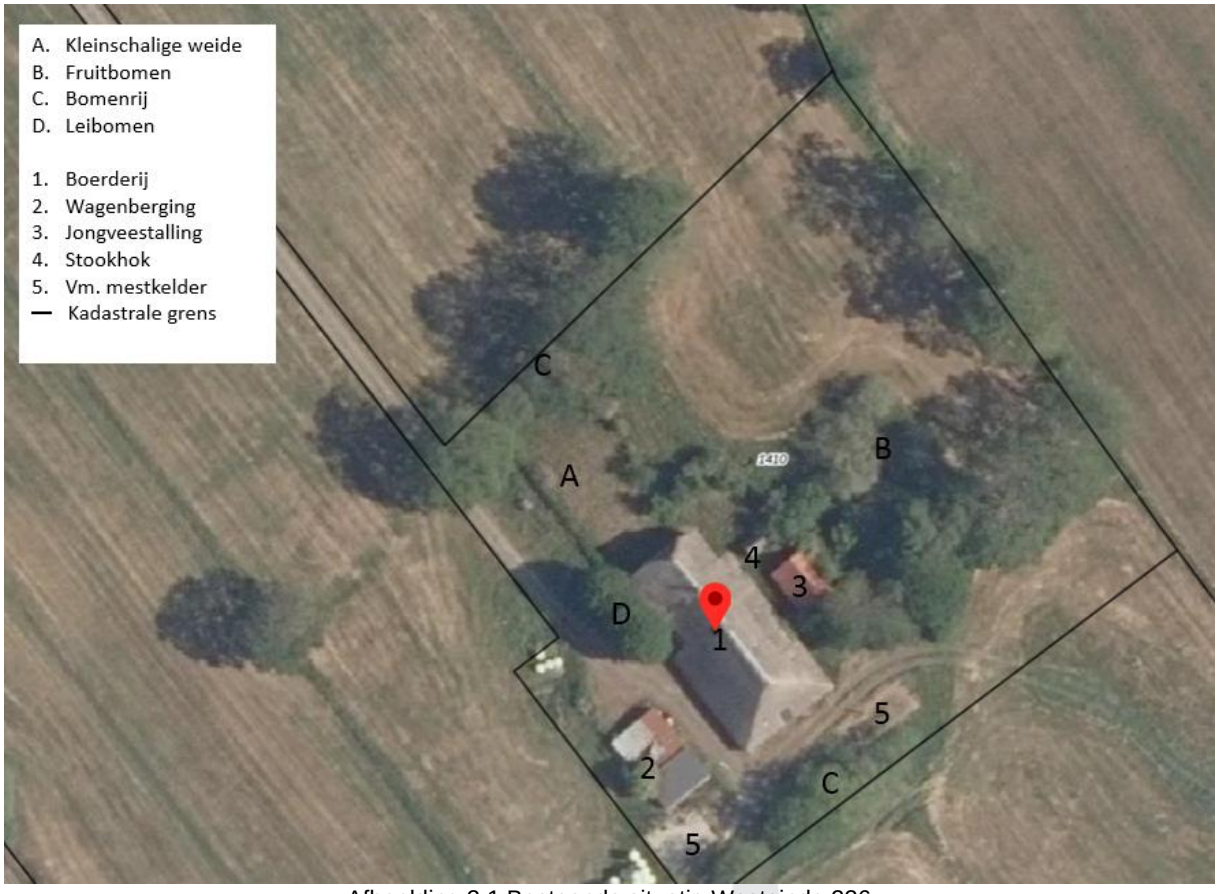
2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel betreft een voormalig agrarisch erf waar tot voorkort nog koeien op stal stonden. Vanwege het vertrek van de voormalig agrariër (op leeftijd) is het object te koop gekomen. Het boerenerf lijkt in de tijd stil te hebben gestaan en is niet mee gegaan in de schaalvergroting.

Het bestemde agrarische bedrijfsperceel is groter dan het door initiatiefnemers aangekochte kadastrale perceel. Dat kadastrale perceel is bepaald op basis van het bebouwde erf. Daardoor is het een noordwestelijke punt van het perceel, welke geen onderdeel is van het bestemde agrarische bedrijfsperceel, vanwege de bestaande bomen bij het door initiatoefnemer aangekochte kadastraal betrokken. De omliggende agrarische gronden zijn afgesplitst. Deze zijn door een derde gekocht ten behoeve van agrarisch grondgebruik.
Op het perceel is een boerderij met in het voorhuis de woning en in het achterhuis de veestalling en hooiberging. Er is in 2021 reeds een omgevingsvergunning (bouwen) afgegeven voor het herbouwen van de boerderij.
Om de boerderij zijn een drietal schuren aanwezig. De rechts van de boerderij aanwezige kapschuur/werktuigenberging is in slechte staat. Links van de boerderij staat een voormalige jongveestal en is een stookhok gesitueerd. Op het erf zijn nog drie voormalige mestkelders aanwezig.

Het perceel is via een lange eigen weg bereikbaar vanaf Westeinde. Zover de gronden vanaf de omliggende agrarische gronden te bereiken waren en niet belemmerd werden door aanwezige bomen, zijn deze tot op heden bedrijfsmatig in gebruik. Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de bestaande toestand.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie Westeinde 226

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven betreft het plan het bebouwde voormalige agrarische erf en de aangrenzende agrarische gronden. Betreffende aangrenzende agrarische gronden wordt met dit plan enkel het agrarische ‘bouwvlak’ verwijderd.

De met dit plan beoogde wijzigingen vinden plaats op het bebouwde voormalige agrarische erf zoals door initiatiefnemers is aangekocht. Initiatiefnemers willen ter plaatse gaan wonen.

Bebouwing

De woonboerderij zal verbouwd worden, waar reeds in 2021 een omgevingsvergunning (bouwen) voor is verleend. De jongveestal en het bakhuisje links van de boerderij blijven behouden. De wagenschuur rechts van de boerderij zal worden gesloopt en achter de woonboerderij, op de voormalige mestkelder, worden herbouwd. Het gezamenlijk oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen voldoet aan de bouwregels van de met dit plan vast te leggen woonbestemming. De overige mestkelders kunnen benut worden voor de opslag van water. Het geheel blijft met de beoogde indeling een compact erf met (woon)boerderij en bijbehorende bebouwing.



Afbeelding 2.2 bakhuisje



Afbeelding 2.3 Jongeveestal



Afbeelding 2.4 te slopen wagenberging

Erfindeling
De bestaande lange inrit naar het bebouwde erf blijft behouden. Zoals aangegeven is het beoogde woonerf van initiatiefnemers bepaald op basis van de bestaande erfinrichting, waarbij de agrarische gronden welke praktisch gezien goed bewerkbaar zijn, zijn afgesplitst.

Er heeft door een gespecialiseerd boomverzorger een beoordeling van de aanwezige bomen op het perceel plaatsgevonden. Er is veel achterstallig onderhoud aan de bestaande bomen, maar de meeste bomen zijn in goede conditie. Er zullen twee overhangende eiken gekapt worden en een aantal dode berken aan de achterzijde van het perceel zullen worden gekapt. Daarvoor wordt een afzonderlijke procedure doorlopen. De overige bomen op het perceel kunnen mits gesnoeid behouden blijven.

In het verlengde van de oprit richting de woonboerderij staat een ‘oude’ ligusterhaag. Er worden rechts van de woonboerderij meerdere parkeerplaatsen aangelegd, met en zonder elektrische laadpaal. Deze parkeerplaatsen worden omzoomd door nieuw aan te planten ligusterhagen.

Landschappelijke inpassing
Het plangebied is volgens het ‘Beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld’ gelegen in het ‘wegdorpenlandschap’. Kernkwaliteit van dit landschap is onder andere de opstrekkende verkaveling en de afwisseling tussen besloten en open delen. Er zijn vaak smalle huiskavels waar de kavels gescheiden zijn door sloten. Het woonerf in dezen is gelegen aan het eind van een lange toegangsweg op een smalle huiskavel. Het weiland tussen de huiskavel en de weg bestaat uit twee kavels gescheiden door een slootje doorloopt tot vlak voor de huiskavel.

Er is duidelijke scheiding tussen het voor- en achtererf passend bij hoe boerenerven zijn opgebouwd. “*Alle bijgebouwen staan naast en achter het hoofdgebouw. De functie van deze gebouwen was bijvoorbeeld wagenschuur, varkenshok, jongveeschuur, schapenschuur, kippenhok of hooiberg. Alleen het stenen stookhok met pannendak staat in het vrouwelijk deel van het erf, vlak naast het woonhuis aan de zijkant. Soms evenwijdig, soms met de nokrichting haaks op het hoofdgebouw*.” In dit geval was het bijgebouw een jongveestal en staat het stookhok inderdaad in het ‘vrouwelijk’ deel van het erf met de nokrichting haaks op het hoofdgebouw. Deze situering en daarmee een kenmerkend boerenerf blijft behouden.

Ook de bestaande erfbeplanting sluit aan bij de kenmerken van erfbeplanting in het wegdorpenlandschap. Op het ‘voorerf’ is een boomgaard gesitueerd en staan aan de zonzijde van de woning lindes. Deze kenmerkende erfbeplanting zal behouden blijven. Ook de beplanting op het achtererf en zijerf bestaande uit voornamelijk eiken en beuken zullen onderhouden en behouden blijven m.u.v. een overhangende eik direct naast de huidige jongveestal. Het achter- en zijerf vormt een geheel met het landschap. Bestaande doorzichten naar de open ruimte blijven behouden. Met de gewijzigde situering van de her te bouwen wagenschuur achter het hoofdgebouw wordt het doorzicht naar het achterland verbeterd en wordt recht gedaan aan de van oorsprong smalle huiskavel.

De gewenste landschappelijke inpassing met daarin aangegeven het onderscheidt tussen het voorerf en het zij- en achtererf (paarse stippellijn) en nieuw aan te planten ligusterhaag is opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit plan.

2.3 Planologische aspecten

Het laatst vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018 is bij uitspraak van 21 juli 2021 door de Raad van State vernietigd. De twee daarvoor vastgestelde bestemmingsplannen zijn eveneens vernietigd, waardoor het bestemmingsplan buitengebied

van de voormalige gemeente Havelte uit 1985 wederom werking heeft. In dat bestemmingsplan is het perceel bestemd als agrarisch bedrijfsperceel.

Uit de principe uitspraak (8 december 2021) blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018 als ruimtelijk kader kan dienen voor het opstellen van deze partiële herziening.

Zoals aangegeven is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.8 onder c van het bestemmingsplan Buitengebied 2018 het ruimtelijk kader. Met deze wijzigingsbevoegdheid had het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om een agrarische bedrijfskavel binnen de bestemming Agrarisch - 1 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 respectievelijk 57 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
7. de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen ten hoogste 5.000 m² zal bedragen;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Hieronder overwegen we de wijzigingsbevoegdheid alsmede wijzigingsvoorwaarden.

1. Met deze partiële herziening zal de bestemming ‘Agrarisch – 1’ ter hoogte van het bebouwde erf gewijzigd worden in ‘wonen-voormalige boerderijpanden’ (artikel 57).
2. Zoals hiervoor (paragraaf 2.2) is aangegeven is afgesplitste kadastrale perceel, welke aansluit bij het ingerichte bebouwde erf als bestemmingsgrens aangehouden. De agrarische bedrijfskavel komt te vervallen met het wijzigen van de bestemming naar ‘wonen-voormalige boerderijpanden’. Ook ter hoogte van de afgesplitste agrarische gronden komt de aangeduide bedrijfskavel te vervallen.
3. Zie paragraaf 4.1 milieuzonering.
4. De wagenschuur naast de woonboerderij wordt gesloopt. Het bakhuisje en de jongveestal blijven behouden. Het aantal m²’s aan bijgebouwen blijft binnen de grenzen van wat toegestaan is onder de bestemming ‘wonen-voormalige boerderijpanden’.
5. De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.
6. Dit is geregeld in de reeds in 2021 verleende vergunning voor de herbouw van de woonboerderij met nummer 309170.
7. In afwijking van de wijzigingsbevoegdheid zal het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen, welke zoals aangegeven aansluit bij het gekochte deel bedragen, ca. 7000m² bedragen. Dit komt overeen met het voorgelegde erfinrichtingsplan voor dit bebouwde erf en het college heeft uitgesproken daarop medewerking te verlenen.
8. Zie hoofdstuk 4 voor deze omgevingsaspecten. Initiatiefnemers beogen, conform de verleende omgevingsvergunning, de nu vervallen boerderij te verbouwen ten behoeve van bewoning. Daarbij zal men de woning verduurzamen waarbij men gasloos zal blijven. Daarbij zal tevens dit vm. boerenerf met bijbehorende bebouwing in ere worden hersteld en de bestaande bomen, zover mogelijk, blijven behouden.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie
Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit
In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'Landbouwgebied'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

Kernkwaliteit landschap
Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als 'wegdorpenlandschap van de laagveenontginningen'.

Dit wegdorpenlandschap, ook wel het 'slagenlandschap', ligt op de laagst gelegen plekken in de provincie Drenthe, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen en de grote, open weidegebieden. Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter. Van provinciaal belang is het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon.

Kernkwaliteit cultuurhistorie
Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'. Dit beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Kernkwaliteit Archeologie
Het plangebied is aangeduid met het 'beschermingsniveau 1: generiek (archeologie). Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden
Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'generiek (aw)'. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Er wordt verwacht van gemeenten dat ze in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat ze hieraan bescherming geven via gemeentelijke bestemmingsplannen en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Kernkwaliteiten natuur en rust
Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Bruisend Drenthe
De provincie heeft als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kwaliteiten.
Daarbij gaat het om economische ontwikkeling en werkgelegenheid door een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Het gaat over het managen van de structurele bevolkingsdaling. Het gaat om het faciliteren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het gaat over het creëren van 'robuuste' stedelijke netwerken en over de verantwoordelijkheid nemen voor een leefomgeving die klimaatverandering aan kan. Het gaat over het ontwikkelen van duurzame energievoorzieningen, het ontwikkelen van duurzame en innovatieve mobiliteitsnetwerken. Maar ook natuur, biodiversiteit en het waarderen van verschillende landschapstypen zijn een belang van de provincie om Drenthe bruisend te maken en houden. Tot slot is hier de multifunctionaliteit van gebieden van belang, waar verschillende gebruiksfuncties samenkomen is een goede verweving van provinciaal belang.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe
De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. Uit paragraaf 3.1 blijkt dat hieraan voldaan wordt.

Overwegingen
Met dit plan wordt voorzien in de herbestemming van het agrarische bedrijfsperceel Westeinde 226. Dit gebied is bestemd voor het maximaal de ruimte bieden aan landbouw. Het perceel krijgt, voor wat betreft het ingerichte en bebouwde (woon)erf een woonbestemming. De woonbestemming zal de omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren (zie par. 4.1). Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en vervangen. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld waarin aandacht is besteed aan het behoud van bestaande kwaliteiten. De aangrenzende agrarische gronden, welke tevens onderdeel zijn van het bestemde agrarische bedrijfsperceel, behouden met dit plan een agrarische bestemming maar dan zonder bouwvlak.

De in het provinciaal beleid benoemde waarden en kwaliteiten van dit gebied worden door dit plan niet onevenredig aangetast.

Conclusie:
Daarmee is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021.

Dit plan voorziet in functiewijziging van agrarische bedrijfskavel naar een woonbestemming. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie
Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de structuurvisie. De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst. In deze structuurvisie zijn ook thematische visies uit andere beleidsstukken zoals de Woonvisie vertaald naar de fysieke ruimte en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
Tevens heeft de structuurvisie een sterke relatie met de Kadernota Buitengebied en beleidsdocumenten omtrent cultuurhistorie. Samen vormen deze documenten het regie- en afwegingskader met betrekking tot goede ruimtelijke ordening gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de vitaliteit van de gemeente.

Omgevingsvisie
De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 de omgevingsvisie van Westerveld vastgesteld. Hierin worden ambities uitgesproken voor het jaar 2040, waaronder het zijn van een sterke, economische, recreatieve en agrarische gemeente. De ambitie is een excellente woongemeente te zijn. Om verpaupering of crimineel gebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en gronden te voorkomen wil de gemeente ruimhartig omgaan met plannen voor onder andere wonen en werken.

De omgevingsvisie maakt gebruik van gebiedskompassen. Het plangebied ligt in de ‘oude veldontginningen’ en dan specifiek in het ‘wegdorpenlandschap’. De waarden daarvan hebben betrekking op de afwisseling in open en besloten delen; gebruik als bouw- en grasland en opstrekkende verkaveling.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld
Dit beeldkwaliteitsplan (september 2010) 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. Het beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van 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 ‘wegdorpenlandschap’. Kernkwaliteit van dit landschap is onder andere de opstrekkende verkaveling en de afwisseling tussen besloten en open delen. Er zijn vaak smalle huiskavels waar de kavels gescheiden zijn door sloten.

Woonvisie 2019- 2025
In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vastgelegd. De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025.

Het geschetste wensbeeld voor Westerveld in 2025 wil men realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Bestaande voorraad en verduurzaming;
4. Wonen met zorg;
5. Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie).

Met dit plan komen de thema's 'Profileren als woongemeente' en 'Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie)' aan de orde.

In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in Westerveld komen drie groepen sterk naar voren: 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten'. Naast bereikbaarheid is de leefbaarheid in dorpen belangrijk om te profileren als woongemeente. Men wil zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Tevens focust de gemeente zich op kwalitatieve woningvraag.

Doorwerking plan
Het met dit plan beoogde woonerf wordt landschappelijk ingepast met respect voor de waarden en kenmerken van het gebied. Het woonerf in dezen is gelegen aan het eind van een lange toegangsweg op een smalle huiskavel. Het weiland tussen de huiskavel en de weg bestaat uit twee kavels gescheiden door een slootje dat doorloopt tot vlak voor de huiskavel. Met dit plan wordt de smalle huiskavel gerespecteerd.

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een kwalitatieve bestaande woonvraag voor wonen in het landelijke gebied van Westerveld. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de wens om Westerveld te profileren als woongemeente.

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

4 Omgevingsaspecten

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

Met dit plan wordt voorzien in de herbestemming van het agrarische bedrijfsperceel Westeinde 226. Het ingerichte bebouwde (woon)erf worden voorzien van een woonbestemming. De aangrenzende agrarische gronden behouden een agrarische bestemming waarbij het bouwvlak wordt verwijderd.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 250 meter) van het plangebied is één agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

Adres	Type	Richtafstand (sbi-2008 code)	Afstand plangebied – bestemmingsvlak
Westeinde 224-224a	Grondgebonden bedrijf - melkveehouderij	100 m (sbi 0141, 0142))	Ca. 0 m

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied.

Uit opgevraagde gemeentelijke gegevens blijkt dat sprake is van een melkveehouderij. De veestalling van deze melkveehouderij is gelegen ca 82 meter van het kadastrale perceel Westeinde 226. De aangeduide bedrijfskavel is echter groter en loopt door naast het kadastrale perceel Westeinde 226.

Op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009) geldt voor de activiteit Fokken en houden van rundvee (sbi 0141,0142) een hinderrichtafstand van 100 meter. Deze afstand is bepaald op basis van de grootste hinderafstand voor geur. Voor de hinderfactoren stof en geluid geldt een hinderafstand van 30 meter en voor stof is de hinderafstand nihil.

Van voornoemde hinderafstand kan onderbouwd worden afgeweken. Bijvoorbeeld op basis van de regels van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) of in combinatie met de Verordening Geurhinder en veehouderij van de gemeente Westerveld. Dit zijn toetsingskaders voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn geuremissiefactoren opgenomen voor de berekening van de geuremissie van een dierenverblijf. Daarbij is onderscheid gemaakt in dieren met geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor.

Op het agrarische bedrijf Westeinde 224-224a worden geen dieren gehouden waar een geuremissiefactor is vastgesteld, wat betekent dat er een vaste afstand geldt van 50 meter van een dierenverblijf tot een gevoelige functie.

In de Verordening Geurhinder en veehouderij van de gemeente Westerveld is opgenomen dat voor geurgevoelige objecten in het buitengebied een vaste afstand van 25 meter geldt tot het dichtstbijzijnde dierenverblijf.

In dezen is de bestaande boerderij op meer dan 50 meter van de grens van de bedrijfskavel Westeinde 224-224a gelegen. Om zeker te stellen dat er binnen de voornoemde afstand van een mogelijk toekomstige veestalling (dierenverblijf) geen geurgevoelig object kan worden opgericht, wordt voorzien in een specifieke aanduiding ‘gebouwen uitgesloten’. Gezien de aanwezige bomen op/bij de grens met deze bedrijfskavel is het niet aannemelijk dat op 10 meter van de bomen gebouwd zal worden. Daarmee wordt de voornoemde aanduiding enkel voorzien op de oostelijke 40 meter langs de kadastrale grens van het perceel.

Daarmee kan dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd of te wel is geen sprake van een onevenredige aantasting van de milieusituatie.

Conclusie
Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden, dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit plan is een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien met afname van bebouwing.

Het bodemloket is nagezien en het loket geeft ter hoogte van dit adres aan dat het plangebied voldoende onderzocht/gesaneerd is. Er is geen verdere informatie beschikbaar in het loket. Uit gegevens van de initiatiefnemer blijkt dat er reeds jaren geen actieve bedrijfsvoering meer is en de bedrijfsvoering daarvoor bestond uit een zeer kleinschalig boerenbedrijf met lichte werktuigen. Het boerenbedrijf is schijnbaar niet meegegaan in de schaalvergroting. Initiatiefnemers zijn gestart met het opschonen van het boerenerf en hebben daarbij geen potentiële verontreinigingen danwel bronnen die zouden kunnen leiden tot verontreinigingen opgemerkt. Daarmee is door hen bodemonderzoek achterwege gelaten.

Conclusie:
Het aspect ‘bodem’ vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Met dit plan is er geen sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Er is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarmee behoeft er betreffende dit geen akoestische afweging te worden gemaakt.

Conclusie:
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan is een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien met een afname in bebouwing. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:
Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan is een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien met een afname in bebouwing.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het plangebied. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 2 km vanaf het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig.

Conclusie
Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

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

Monumenten
De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie
Het plangebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde - Archeologie 3'. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd en met een oppervlakte van meer dan 1000 m².

Met dit plan is een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien met een afname in bebouwing. Met de te slopen wagenschuur zal niet meer grond geroerd worden dan met de oorspronkelijke bouw reeds geroerd is. De wagenschuur zal herbouwd worden bovenop een reeds aanwezige bedekte mestkelder waarmee geen grond geroerd zal worden. Daarnaast is het niet aannemelijk dat met de erfinrichting de voornoemde norm wordt overschreden. Daarmee is met dit plan geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

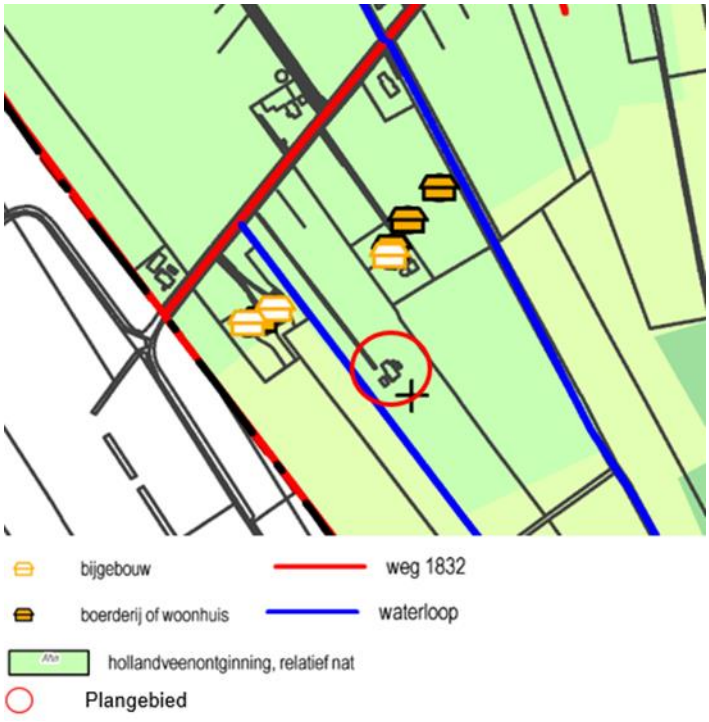
Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke voorziet in regels voor het behoud van de archeologische waarden, ongewijzigd. Daarmee blijft het toetsingskader ongewijzigd in stand.

Cultuurhistorie
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het plangebied (omcirkeld met rood) in een gebied getypeerd als ‘hollandveenontginning, relatief nat, zie afbeelding 4.1. Op omliggende percelen staan een aantal historische bijgebouwen of boerderijen en woonhuizen. De weg Westeinde is een weg die in 1832 al bestond en langs de rechterzijde van het perceel loopt een sloot.

Met dit plan is in hoofdzaak een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien. Door de herinrichting van het erf zal dit voormalige boerenerf in ere hersteld worden, zie paragraaf 2.2.

Dit plangebied ligt binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap 1’ en dan specifieker de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde-Wapserveen’. Wapserveen is een bijzonder gaaf lintdorp, ontstaan op een langgerekte zandrug in het veengebied van de Wapserveense Aa in de 13e of 14e eeuw. Een aantal erven en kavels heeft nog dezelfde omvang als gekarteerd in 1819. Bijzonder zijn ook de tientallen geriefbosjes op of grenzend aan het erf en de aanplant op de perceel scheidingen. Een bedreiging wordt gevormd door schaalvergroting waardoor de oorspronkelijke structuur verloren gaat. Dit plan zorgt juist voor het benadrukken van de van oudsher smalle huiskavel en de bestaande perceelsbeplanting blijft behouden en zal in tegenstelling tot de huidige staat onderhouden worden door een deskundige. Dit plan doet geen afbreuk aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Tevens is de boerderij aangeduid als karakteristiek. Er is in 2021 reeds omgevingsvergunning verleend voor de verbouw. Daarbij blijven de karakteristieken van de boerderij behouden.



Afbeelding 4.1 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart
Bron: gemeentelijke website

Conclusie
Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 26 januari 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de korte procedure gevolgd kan worden.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te ‘toetsen op water’, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op

Relevant beleid
Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in ‘Water Raakt!’. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer.

Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater
Het afstromende hemelwater wordt naar een voormalige mestkelder geleidt waar het wordt opgevangen om te kunnen gebruiken ten behoeve van de tuin.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur
Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Er worden geen werkzaamheden verricht in de beschermingszone van een waterstaatswerk. Er wordt geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater en er wordt geen grondwater onttrokken. Daarom is er geen watervergunning benodigd.

Watertoetsproces
Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie
Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

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

Voor de herinrichting van het bebouwde erf zullen de aanwezige bomen onderhouden moeten worden. Er is door een deskundige in bos- en boomverzorging een bomen onderhoudsplan opgesteld. Deze deskundige zal ook het onderhoud verzorgen met in acht name van aanwezige flora en fauna.
Er is door Fopma Natuuradvies een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In het rapport van maart 2022 met nummer 2022-546 (bijgevoegd bij de toelichting) wordt geconcludeerd dat:

“Conclusie Wet natuurbescherming (soorten)
Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Conclusie NatuurNetwerk Drenthe
Er zijn geen effecten op de NND/EHS-gebieden te verwachten.

Conclusie Wet natuurbescherming (gebieden)
Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.”

De aanbevelingen uit hoofdstuk 5 en de bijbehorende tabel zullen in acht worden genomen.

Conclusie
Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Dit plan behelst een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel met een afname van bebouwing. De intensiteit van het verkeer zal naar verwachting afnemen in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie.

Op het eigen perceel is voorzien in voldoende parkeerruimte

Conclusie
Het aspect ‘parkeren en verkeer’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'.

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Gevoelig gebied
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

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

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

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

Conclusie
Het aspect ‘milieueffectrapportage’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Tevens is betreffende het bestaande recreatieterrein aangesloten bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels
Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:
1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
4. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
5. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken.

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels
De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene bouwregels: In deze regel is aangegeven in welke mate de bouwgrenzen mogen worden overschreden.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduidingsregels aangegeven. In dit plan specifiek betreffende de ‘vrijwaringszone - laagvliegroute’.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch 1 (artikel 3)

De voor Agrarisch 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen, met daaraan ondergeschikt onder andere het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan zijn er geen bouwmogelijkheden anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan op gronden bestemd als agrarisch 1.

Wonen voormalige boerderijpanden (artikel 4)

De voor 'Wonen voormalige boerderijpanden ' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang.
Ten behoeve van het hoofdgebouw is voorzien in een bouwvlak ter hoogte van de bestaande boerderij.
Er is voorzien in een aanduiding ‘gebouwen uitgesloten’ op een strook van 40 meter uit de oostelijke perceelsgrens om de bedrijfsvoering van naastgelegen agrariër te beschermen.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er is een vergunningstelsel opgenomen waarmee ingrepen met een grondroering van meer dan 0,30 m -Mv en 1000 m² de archeologische waarden in beeld moeten worden gebracht.

Waarde Landschap 1 (artikel 6)

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk, waterhuishoudkundig en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en/of landschappelijke waardevolle gebieden. In dit geval gaat het om functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – Wapserveen’.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel met een afname van bebouwing. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg
In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

De initiatiefnemer heeft de aangrenzende agrariër geïnformeerd over de plannen, deze heeft zorgen geuit over beperkingen voor zijn agrarische bedrijfsvoering.

Zienswijzen
Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.