

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t Van Helomaweg 4
Wapserveen**

Inhoudsopgave

Motivering	3
-------------------	----------

Motivering

Ruimtelijke motivering Wapserveen, Van Helomaweg 4

Status: Concept

Augustus 2025

Ruimtelijke motivering (TAM-omgevingsplan) Van Helomaweg 4, Wapserveen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t Van Helomaweg 4 Wapserveen
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.1701.509TAMVHelomaweg4-0001



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	6
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	HET VOORNEMEN	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	10
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	12
4.1	ALGEMEEN.....	12
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	12
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	13
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	14
5.1	RIJKSBELEID	14
5.2	PROVINCIAAL BELEID	16
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	21
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	23
7.1	VIGEREND BELEID	23
7.2	WATERASPECTEN	24
7.3	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	24
7.4	CONCLUSIE.....	24
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	25
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	25
8.2	BODEMKWALITEIT	26
8.3	LUCHTKWALITEIT	27
8.4	GEUR	28
8.5	TRILLINGSHINDER	29
8.6	GEZONDHEID	29
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	31
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	31
9.2	SOORTENBESCHERMING	32
9.3	CONCLUSIE.....	32
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	33
10.1	WETTELIJK KADER.....	33
10.2	ARCHEOLOGIE	33
10.3	CULTUURHISTORIE	33
10.4	BESCHERMING VAN HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP	34
10.5	CONCLUSIE.....	34
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	35
11.1	ALGEMEEN.....	35
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	35
11.3	CONCLUSIE.....	35
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36



12.1	ALGEMEEN.....	36
12.2	KOSTENVERHAAL	36
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	36
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
13.1	PARTICIPATIE	37
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	37
13.3	ZIENSWIJZEN	37
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	38
14.1	INLEIDING.....	38
14.2	OPZET VAN DE REGELS.....	38
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING	40	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	40
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	41
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	42
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	43
BIJLAGE 5	PARTICIPATIEVERSLAG	44



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen is een veehouderij gevestigd. Initiatiefnemer heeft zijn melkveebedrijf aangemeld voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV-regeling). Hij heeft inmiddels een beschikking van het RVO ontvangen en heeft besloten om deze te ondertekenen.

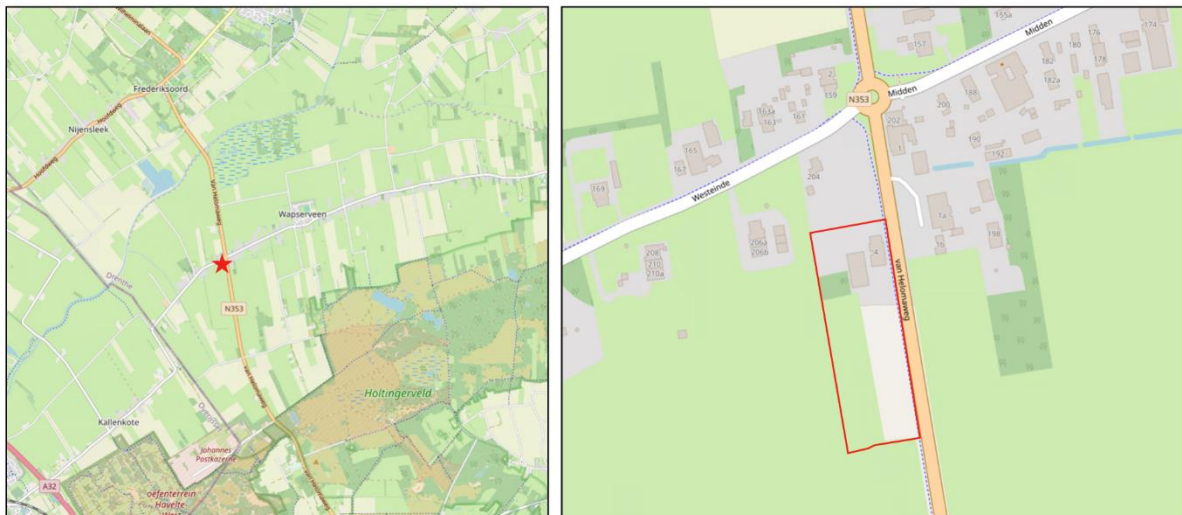
Het plan is om de agrarische gebouwen, waar momenteel dieren worden gehouden, te slopen. Uitzondering hierop is het achterhuis van de bestaande woonboerderij, die blijft behouden. Gezien de leeftijd van de initiatiefnemer wil hij de bedrijfsactiviteiten voortzetten in de vorm van een akkerbouwbedrijf. Er is tevens de intentie om een nieuwe loods te bouwen voor deze akkerbouwactiviteiten. Daarnaast is het voornemen om het achterhuis van de woonboerderij leeg te ruimen en in gebruik te nemen ten behoeve van opslag van materialen of machines. Ten slotte wordt het nieuwe perceel landschappelijk ingepast.

Ten behoeve van de LBV-regeling moet het omgevingsplan worden gewijzigd, in die zin dat het houden van dieren op deze locatie wordt uitgesloten. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

De gemeente Westerveld heeft middels een principebesluit (12 juni 2025) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet.

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt aan de van Helomaweg 4 in Wapserveen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Havelte, sectie N, nummer 471. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Westerveld;

- Kleinschalige hernieuwbare energie;
- Buitengebied Westerveld.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan 'buitengebied Havelte – agrarische gronden.' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Op basis van het bestemmingsplan 'buitengebied Havelte – agrarische gronden' is het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch -1' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' en 'specifieke vorm van waarde – Wapserveen'. De voor 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een grond gebonden agrarisch bedrijf

Per gebied, ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, mogen binnen een aaneengesloten bouwblok van ten hoogste 1,5 hectare uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd.

Tot slot gelden er nog de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Landschap 1'. Deze dubbelbestemmingen zijn bestemd voor het behoud van de archeologische en landschappelijke waarden.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Een voorwaarde van de LBV-regeling is dat de mogelijkheden voor het houden van vee op de agrarische bedrijfsfunctie worden gestaakt en planologisch wegbestemd. Een ruimtelijk planologische procedure is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, verspreid gelegen (agrarische) bedrijfsperven en woonpercelen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Westeinde en de van Helomaweg. Het projectgebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Westeinde en van Helomaweg. Aan de zuidzijde zijn agrarische cultuurgronden aanwezig en aan de westzijde woonpercelen.

Het perceel aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen betreft een agrarisch bedrijf met als hoofdactiviteit melkveehouderij. Het erf is ingericht met meerdere agrarische opstallen, waaronder een ligboxenstal, een melkstal, een werktuigenloods en voorzieningen voor ruwvoederopslag, zoals kuilvoerplaten en een mestopslag. Het erf is deels verhard ten behoeve van het gebruik met landbouwmachines en vee.

Op het perceel bevindt zich tevens een karakteristieke bedrijfswoning, die onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf. De woning ligt aan de voorzijde van het erf en is bereikbaar via een oprit vanaf de Van Helomaweg.

Het omliggende landschap bestaat grotendeels uit agrarische cultuurgronden, met verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele woonpercelen. De directe omgeving kent een open, landelijk karakter met weidse zichten en kleinschalige landschapselementen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven, waarbij het projectgebied in het rood is omlijnd. Afbeelding 2.2 toont een straatbeeldfoto die is genomen vanaf de van Helomaweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie projectgebied (Bron: Google Streetview, september 2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

De voorgenomen ontwikkeling houdt in dat het melkveebedrijf aan de van Helomaweg 4 in Wapserveen wordt beëindigd. Er zijn twee landelijke beëindigingsregelingen beschikbaar: de LBV-plus en de LBV. Beide regelingen vergoeden het waardeverlies van de opstallen. Bij de LBV-plus worden ook de sloopkosten vergoed, waardoor de sloop van opstallen in principe niet kan worden meegenomen in de kwaliteitsbalans. Bij de LBV-regeling is dit anders, omdat deze regeling geen vergoeding voor sloopkosten biedt. De toepassing van deze regeling vereist maatwerk. De sloop van andere opstallen die niet onder de sloopverplichting van de LBV-regelingen vallen, en waarvoor dus geen vergoeding voor waardeverlies en sloopkosten bestaat, kan altijd onderdeel zijn van de kwaliteitsbalans.

De initiatiefnemer maakt gebruik van de LBV-regeling en willen na de beëindiging van het melkveebedrijf een akkerbouwbedrijf voortzetten op de locatie. De gronden die in eigendom zijn, zullen hiervoor worden gebruikt. Daarnaast is het voornemen om een nieuwe loods te bouwen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Verder is het plan om de bestaande woonboerderij te herstellen en het achterhuis in gebruik te nemen als opslaglocatie. De huidige sleufsilo's zullen behouden blijven en dienen voor opslag ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. De overige bedrijfsgebouwen waar dieren worden gehouden, met uitzondering van het achterhuis en de kapschuur, zullen worden gesloopt.



Afbeelding 3.1 Landschappelijk inpassingsplan



Het uitgangspunt is dat het nieuwe bedrijfsperceel op een manier wordt ingepast die past binnen het kenmerkende landschap. Voor de ontwikkeling van het erf aan de Helomaweg 4 is gekozen voor een opzet die recht doet aan het karakteristieke wegdorpenlandschap en de bestaande morfologie van het erf. De historische structuur blijft leidend: de bestaande woonboerderij, een karakteristiek en beeldbepalend gebouw, vormt het centrale element van het erf. De bestaande kapschuur, gepositioneerd ten westen van de boerderij, blijft behouden. De nieuwe agrarische loods (ca. 750 m²) wordt zuidelijk van de kapschuur gesitueerd, met circa 15 tot 20 meter afstand tot het hoofdgebouw. Zo wordt de historische openheid rondom de boerderij gerespecteerd en ontstaat een losjes gegroepeerd, niet-streng rechtlijnig erfbeeld, passend bij de landschappelijke verkavelingsstructuur. De nokrichting van de nieuwe loods sluit aan op de bestaande verkaveling en ligt haaks op de straat, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke oriëntatie van bebouwing in het gebied.

Qua beplanting wordt het karakter van een traditioneel Drents erf versterkt. De voortuin van het voorhuis krijgt een verzorgde uitstraling met een gazon, omzoomd door een meidoorn- of beukenhaag. Een hoogstamfruit boomgaard wordt aangelegd om een heldere scheiding tussen voor- en achtererf te realiseren. De bestaande waardevolle solitaire bomen blijven behouden op het voorerf. Het achtererf en de zone rondom de kapschuur en nieuwe loods worden landschappelijk ingepast met streekeigen soorten zoals inlandse eiken, hazelaars, krenten en veldesdoorns. Aan de zuid- en westzijde wordt een brede houtsingel (10–15 meter) aangelegd om de nieuwe loods visueel in het landschap op te laten gaan, waarbij open zichtlijnen naar het achterland behouden blijven.

De verharding op het erf volgt een functionele, sobere benadering. De oprijlaan wordt uitgevoerd in halfverharding (bruin/grijs grind of gebakken klinkers) die aansluit op het landelijke karakter. Rond de loods en kapschuur wordt alleen waar noodzakelijk gewerkt met grijze betonplaten, waarbij het verhardingsoppervlak beperkt blijft. Materialen in natuurlijke tinten waarborgen een harmonieuze aansluiting bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld.

De materialisatie van de nieuwe loods is afgestemd op het landschap: donkere, rustige kleuren worden toegepast zoals zwart gepotdekseld hout of antracietkleurige damwandprofielplaten voor de gevels, en grijze golfplaten of een rieten dak voor de overkapping, zonder opvallende accenten zoals witte windveren of felle kleuren.

Tot slot is er aandacht voor het behoud van het open karakter van het landschap. Er worden sobere hekwerken toegepast, bijvoorbeeld een klein landhek verderop langs de oprijlaan, zodat de erfgrens niet te nadrukkelijk aanwezig is. Verlichting op het erf wordt functioneel en minimaal gehouden, gericht naar binnen.

Met deze opzet ontstaat een toekomstbestendig erf dat zowel het cultuurhistorische karakter als de functionele eisen van het huidige agrarische gebruik respecteert en versterkt.

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

De voorgenomen wijziging betreft de omschakeling van een melkveehouderij naar een akkerbouwbedrijf in het kader van deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-regeling). Deze wijziging heeft geen invloed op de parkeersituatie ter plaatse.

Er worden geen extra voorzieningen gerealiseerd die leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen of parkeerbehoefte. De aard van de bedrijfsactiviteiten verandert, maar de omvang van het gebruik en de personele bezetting blijft gelijkwaardig. Akkerbouw kent doorgaans een vergelijkbare of zelfs lagere verkeersgeneratie dan een melkveehouderij.



Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen aanvullende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dat de bestaande parkeervoorzieningen volstaan. De parkeerdruk blijft ongewijzigd.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).



4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenen ontwikkeling betreft de beëindiging van een melkveehouderij en de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf, waarbij een agrarische loods van circa 750 m² wordt gerealiseerd op het bestaande erf. Hoewel formeel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking hier informatief kort toegelicht.

De loods is noodzakelijk voor de opslag van landbouwmaterieel en oogstproducten en maakt een doelmatige bedrijfsvoering mogelijk binnen het nieuwe akkerbouwbedrijf. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande agrarische bouwvlak en draagt niet bij aan extra ruimtebeslag of verstedelijking. Van regionale impact is geen sprake; de ontwikkeling is kleinschalig en passend binnen het agrarisch karakter van het gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en leidt tot zorgvuldig gebruik van de bestaande ruimte.

4.3 Landschappelijke waarden

Het uitgangspunt is dat het nieuwe bedrijfsperceel op een manier wordt ingepast die past binnen het kenmerkende landschap. Voor de ontwikkeling van het erf aan de Helomaweg 4 is gekozen voor een opzet die recht doet aan het karakteristieke wegdorpenlandschap en de bestaande morfologie van het erf. De historische structuur blijft leidend: de bestaande woonboerderij, een karakteristiek en beeldbepalend gebouw, vormt het centrale element van het erf. De bestaande kapschuur, gepositioneerd ten westen van de boerderij, blijft behouden. De nieuwe agrarische loods (ca. 750 m²) wordt zuidelijk van de kapschuur gesitueerd, met circa 15 tot 20 meter afstand tot het hoofdgebouw. Zo wordt de historische openheid rondom de boerderij gerespecteerd en ontstaat een losjes gegroepeerd, niet-streng rechtlijnig erfbeeld, passend bij de landschappelijke verkavelingsstructuur. De nokrichting van de nieuwe loods sluit aan op de bestaande verkaveling en ligt haaks op de straat, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke oriëntatie van bebouwing in het gebied.

Qua beplanting wordt het karakter van een traditioneel Drents erf versterkt. De voortuin van het voorhuis krijgt een verzorgde uitstraling met een gazon, omzoomd door een meidoorn- of beukenhaag. Een hoogstamfruit boomgaard wordt aangelegd om een heldere scheiding tussen voor- en achtererf te realiseren. De bestaande waardevolle solitaire bomen blijven behouden op het voorerf. Het achtererf en de zone rondom de kapschuur en nieuwe loods worden landschappelijk ingepast met streekeigen soorten zoals inlandse eiken, hazelaars, krenten en veldesdoorns. Aan de zuid- en westzijde wordt een brede houtsingel (10–15 meter) aangelegd om de nieuwe loods visueel in het landschap op te laten gaan, waarbij open zichtlijnen naar het achterland behouden blijven.

De verharding op het erf volgt een functionele, sobere benadering. De oprijlaan wordt uitgevoerd in halfverharding (bruin/grijs grind of gebakken klinkers) die aansluit op het landelijke karakter. Rond de loods en kapschuur wordt alleen waar noodzakelijk gewerkt met grijze betonplaten, waarbij het verhardingsoppervlak beperkt blijft. Materialen in natuurlijke tinten waarborgen een harmonieuze aansluiting bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld.

De materialisatie van de nieuwe loods is afgestemd op het landschap: donkere, rustige kleuren worden toegepast zoals zwart gepotdekseld hout of antracietkleurige damwandprofielplaten voor de gevels, en grijze golfplaten of een rieten dak voor de overkapping, zonder opvallende accenten zoals witte windveren of felle kleuren.

Met deze opzet ontstaat een toekomstbestendig erf dat zowel het cultuurhistorische karakter als de functionele eisen van het huidige agrarische gebruik respecteert en versterkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

5.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

5.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentse landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten noaberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden zijn middels kaartlagen inzichtelijk gemaakt. In subparagraaf 5.2.1.3 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.

Landschap

Het plan laat zien dat zorgvuldig is nagedacht over de inpassing in het landschap. Voor de transformatie van het melkveebedrijf naar een akkerbouwbedrijf wordt er een nieuwe loods gerealiseerd. Deze wordt op basis van kenmerkende landschapselementen landschappelijk ingepast. Tevens is er aandacht voor de stedenbouwkundige uitstraling van het erf nagedacht door de positionering van de bebouwing. Daarmee wordt invulling gegeven aan het streven om cultuurhistorische continuïteit te behouden en het oorspronkelijke karakter van het erf te versterken.

Natuur

Op het vlak van natuur sluit het plan goed aan bij het provinciale beleid. Er wordt ingezet op de versterking van ecologische en landschappelijke waarden door de aanleg van beplanting met streekeigen soorten zoals beukenhagen, lindebomen en solitaire eiken. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, zoals een houtwal en boomgaard, wat de biodiversiteit ten goede komt. De aanwezigheid van deze elementen bevordert niet alleen de natuurwaarde, maar ook de landschappelijke samenhang en structuur.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is bovendien van belang dat het erf aansluit op de traditionele verkaveling van het landschap. Het ontwerp borduurt voort op de bestaande ruimtelijke structuur, waarbij het hoofdgebouw, de bijgebouwen, boomgaard, erven en groenstructuren samen een samenhangend geheel vormen. Daarmee draagt het bij aan de beleefbaarheid van de Drentse ruimtelijke identiteit.

Archeologie

Het projectgebied bevindt zich in een gebied waar de kernkwaliteit Archeologie met 'Beschermsniveau 1: generiek Uitvoering' van toepassing is. Het beschermingsniveau Generiek 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 die daar niet meer op staan, niet ongezien kunnen verdwijnen.

In paragraaf 10.2 wordt gemotiveerd dat er met voorliggend projectvoornemen geen archeologische waarden worden aangetast.

Aardkundige Waarde

Ten aanzien van de aardkundige waarden laat het plan zien dat het bestaande verkavelingspatroon, het maaiveldverloop en de historische ontginningsstructuur worden gerespecteerd. De locatie ligt in het karakteristieke ontginningslandschap van Zuidwest-Drenthe, behorend tot de randzone van het Drents Plateau, waar een geleidelijke overgang zichtbaar is van de hogere zandgronden naar het voormalige veengebied. De situering van erf en bebouwing sluit aan bij de kenmerkende langgerekte verkaveling en het open karakter van het achterliggende land.

Op basis van bovenstaande toetsing wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Drenthe.

5.2.2 Omgevingsverordening

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe op 3 oktober 2018 vastgesteld. In februari 2024 is de Omgevingsverordening voor het laatst gewijzigd. In voorliggend geval is artikel 3.4 van toepassing op het projectgebied.

Artikel 3.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

1. Kernkwaliteit Aardkundige Waarden bestaat uit Aardkundige waarden Beschermsniveau Hoog en Aardkundige waarden Beschermsniveau Middel.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de gebieden Aardkundige waarden Beschermsniveau Hoog:
 - a. houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
 - b. stelt regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.

Toetsing aan artikel 3.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

Het projectgebied is reeds in cultuur gebracht als agrarische grond en is momenteel in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijfsperceel. Aardkundige waarden die iets vertellen over de natuurlijke vorm van het land zijn niet of nauwelijks waarneembaar. De voorgenomen ontwikkeling doet hier tevens geen afbreuk aan, aangezien het slechts een verschuiving van de agrarische activiteiten betreft. Het voornemen is niet in strijd met artikel 3.4 uit de omgevingsverordening.

Het plan is in lijn met het provinciale beleid. Er is geen aantasting van aardkundige waarden en de ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van het landschap. Voor een verder uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 5.3.1.3 en 5.3.2.3.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentebestuur is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

5.3.1.1 Algemeen

Deze Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerveld. De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. Voor 2040 heeft de gemeente vijf ambities:

- Een bereikbaar en veilig Westerveld;
- Een bedrijvig en gastvrij Westerveld;
- Een leefbaar en inclusief Westerveld;
- Een gezond en groen Westerveld;
- Een herkenbaar en toekomstgericht Westerveld.

Samen met de gemeente brede keuzes vormen deze vijf ambities de basis voor de Visiekaart. Op basis van de ligging van het plangebied op de Visiekaart zijn met name de keuzes en ambities behorend bij deelgebied 'Essen en oude veldontginningen' en 'overige kernen' van toepassing.

5.3.1.2 Uitwerking deelgebiedvisie: 'Essen en oude Veldontginningen'

Dit deelgebied bestaat uit de oude gronden, voornamelijk zijn dit essen, veldontginningen en (delen van) veenrandontginningen. Het karakter van het gebied is wisselend. Van grote open agrarische landschappen naar kleinschalig esdorpenlandschap en wegdorpen.

Passend bij het wisselende karakter is ook de variatie aan gebruik van dit gebied. Naast akkerbouw en grasland bestaan in dit gebied ook de functies natuur en recreatie. Enkele delen van dit deelgebied maken onderdeel uit van het door de provincie Drenthe aangewezen Natuur Netwerk Nederland.

Gebied specifieke keuzes

Combinatie van functies

Schaalvergroting van (agrarische) bedrijven is in dit gebied moeilijk te realiseren. Dit als gevolg van de kleinschalige eigendomssituatie, de aanwezigheid van waardevolle essen, de nabijheid van andere (milieugevoelige) functies en de nabijheid van natuurgebieden. Daar waar kansen liggen, willen we deze echter faciliteren. Ontwikkeling van agrarische bedrijven zal naar verwachting met name plaatsvinden door functieverandering of functieverbreiding, bijvoorbeeld met de verkoop van lokale producten. Ook daarvoor bieden we ruimte. Duurzame landbouw is hier zeker kansrijk, evenals kleinschalig en biologisch boeren.

In het gebied liggen agrarische gronden die binnen de doelbegrenzing van het Natuur Netwerk Nederland vallen. De realisatie van het Natuur Netwerk Nederland vindt hier idealiter – voortbordurend op de landelijke ontwikkelingen – plaats door extensivering van de landbouw in vormen als agrarisch natuurbeheer en biologische landbouw. Boerderijen waar dit niet lukt, krijgen een andere passende functie, bijvoorbeeld wonen of kleinschalige verblijfsrecreatie.

Beleefbaarheid



Tot slot, omdat dit deelgebied grenst aan bijna alle dorpen, wordt het belangrijk gevonden om dit deelgebied vanuit de dorpen zo toegankelijk en uitnodigend mogelijk te maken - waar dat nog niet het geval is. Dit sluit aan bij de gemeentebrede ambitie om bewegen te stimuleren. Daarnaast vinden we het kleinschalige en authentieke landschap belangrijk om te behouden, zeker als er allerlei ontwikkelingen in het gebied zijn. Bebouwing moet altijd passen bij de omgeving.

Bij nieuwe ontwikkelingen vinden we dit belangrijk:

- Het ondersteunen van functieverandering of functieverbreiding van agrarisch bedrijven waar dit nieuwe kansen oplevert en de waarden over eind blijven.
- In dit gebied is ruimte voor een innovatieve en dynamische recreatieve sector.
- Ontwikkelingen, onder andere ten aanzien van opwek van duurzame energie, mogen geen afbreuk doen aan de beleefbaarheid en herkenbaarheid van het authentieke, kleinschalige landschap. Vanwege de variatie in het gebied bieden we hierin maatwerk.
- Gebiedsontwikkeling nabij dorpen wordt bij voorkeur gecombineerd met een functie die uitnodigt om te bewegen.

5.3.1.3 Uitwerking deelgebiedvisie: 'Overige kernen: dynamische dorpen'

De gemeente Westerveld kent een groot aantal dorpen en buurtschappen. Ieder dorp is uniek, kent zijn eigen geschiedenis en heeft daardoor een eigen identiteit ontwikkeld. Grofweg zien we – naast de voorzieningendorpen Diever, Havelte, Dwingeloo en Vledder – twee typen dorpen in onze gemeente. Dit zijn woondorpen en dynamische dorpen. Wapse wordt getypeerd als een dynamisch dorp

Dynamische dorpen liggen qua omvang tussen de woondorpen en de voorzieningendorpen in. Naast de woonfunctie zijn er nog een paar voorzieningen aanwezig zoals een (door de gemeente ondersteund) dorps huis of een basisschool. Of ze hebben een strategische ligging ten opzichte van bepaalde dynamische locaties. Voor voorzieningen zoals hoger onderwijs of grotere winkels moeten de inwoners het dorp uit.

Koers voor de overige dorpen

- Omdat ieder dorp uniek is, vind de gemeente maatwerk erg belangrijk. Dit betekent dat de gemeente samen met de dorpen kijkt waar de behoeften liggen en hoe de gemeente daarin ruimte kan bieden via regelgeving of kunnen faciliteren. Een aantal dorpen heeft (in eigen beheer) een Dorpsvisie opgesteld. Die Dorpsvisies kunnen dienen als leidraad.
- Het 'dorpse en groene karakter' van de dorpen is een belangrijke pijler van de woonkwaliteit. Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt.
- Voor het goed functioneren van een dorp is het belangrijk dat er voldoende ruimte voor ontmoeting is. De gemeente wil zich ervoor inzetten om deze voorziening voor de dorpen te behouden.
- De gemeente wil de aantrekkelijkheid van de dorpen vergroten door ruime(re) mogelijkheden te bieden voor werken aan huis.
- In alle dorpen is ruimte voor (beperkte) woningbouw. Wat betreft woningbouw in de overige dorpen kiest de gemeente hoofdzakelijk voor een vraag gestuurde aanpak. Eigen initiatief wordt toegejuicht, bijvoorbeeld om het eigen huis aan veranderende woonwensen of familiesamenstelling aan te passen. Ook experimenteel en exclusief wonen is mogelijk, zoals in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij kijkt de gemeente wat bij de waarden voor het betreffende dorp past.
- Naast deze visie formuleert de gemeente een visie op de voorzieningen in onze dorpen, die te beschouwen is als een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie wat betreft de ambitie 'Een leefbaar en inclusief Westerveld'.
- Initiatieven vanuit de dorpen die als doel hebben de sociale betrokkenheid en de leefbaarheid te verbeteren worden gestimuleerd. Ook initiatieven op het gebied van collectieve verduurzaming worden door de gemeente gestimuleerd.



5.3.1.3 Toetsing aan de 'Omgevingsvisie Westerveld'

Als gevolg van deelname aan de LBV-regeling bestaat het voornemen om het bestaande melkveebedrijf om te zetten naar een akkerbouwbedrijf. De keuze om het agrarisch melkveebedrijf om te zetten naar een akkerbouwbedrijf wordt ondersteund door de Omgevingsvisie van de gemeente Westerveld.

De gemeente Westerveld streeft naar een duurzame en toekomstbestendige landbouwsector. Hoewel de gemeente geen directe wettelijke taken heeft op dit gebied, ondersteunt zij initiatieven die bijdragen aan deze transitie. De omschakeling van melkveehouderij naar akkerbouw sluit aan bij deze doelstelling, aangezien akkerbouw doorgaans leidt tot lagere emissies van stikstof en ammoniak, en daarmee bijdraagt aan een duurzamere agrarische praktijk.

De agrarische sector is een belangrijke economische pijler voor de gemeente Westerveld. Het behoud van agrarische bedrijvigheid draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Door de functiewijziging blijft het perceel in agrarisch gebruik, hetgeen in lijn is met het streven van de gemeente om de agrarische identiteit van het gebied te behouden.

De gemeente hecht waarde aan het versterken van de biodiversiteit en het zorgvuldig inpassen van agrarische activiteiten in het landschap. Bij de omschakeling naar akkerbouw zal aandacht worden besteed aan het behoud en de versterking van landschapselementen, zoals houtwallen en slootkanten, die bijdragen aan de ecologische waarde van het gebied.

De gemeente Westerveld heeft een rijke cultuurhistorie en zet zich in voor het behoud van erfgoed. De karakteristieke boerderij op het perceel aan de Van Helomaweg 4 maakt deel uit van dit erfgoed. Bij de functiewijziging zal rekening worden gehouden met het behoud van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het erf.

De voorgenomen functiewijziging van melkveehouderij naar akkerbouw op het perceel aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van de gemeente Westerveld, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en aanverwante documenten. De omschakeling draagt bij aan een duurzame agrarische sector, behoud van de agrarische identiteit en leefbaarheid van het platteland, versterking van biodiversiteit en landschappelijke waarden, en het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

5.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de kaart 'Externe Veiligheid' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het projectgebied (rode ster) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Projectgebied op de externe veiligheidskaart (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Er zijn geen risicobronnen in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron is een opslagtank met gas. Tevens voorziet het voornemen niet in de realisatie van een risicobron.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het programma bevat de uitwerking van de ambities in onze Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen en de maatschappelijke doelen van het waterschap te realiseren. Een waardevolle

aanvulling op de Watervisie is de doorvertaling van de doelen en maatregelen van het waterschap in gebiedsuitwerkingen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Stroink'. Schoon water blijft ook de komende jaren een belangrijk thema in het gebied. In de planperiode ligt er een opgave op het gebied van droogtebestrijding in combinatie met KRW-opgaven in diverse watergangen. Om de KRW-doelen te halen is reductie van de fosfaatvracht uit de RWZI's in het Drentse Kanalsysteem nodig. Bij welke RWZI's en de hoeveelheid reductie die bereikt moet worden, wordt via het Strategisch Assetmanagementplan (onderdeel waterketen) en het Assetmanagementplan RWZI's uitgewerkt. De komende planperiode wordt onderzocht of fosfaatverwijdering met behulp van chemicaliën afdoende is voor doelbereik of dat andere technologieën noodzakelijk zijn om de toename van fosfaat in dit gebied op te vangen.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets, deze is in bijlage 2 opgenomen. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het plan betreft de sloop van schuren. Hiermee worden er geen vervuilingseenheden toegevoegd. Het totaal aantal verhard oppervlak wordt met het voornemen verminderd. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen betreft de beëindiging van een melkveehouderij en de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf, inclusief de bouw van een agrarische loods. De voorziene loods is bestemd voor de opslag van landbouwmaterieel en producten, en heeft geen geluidgevoelige functie. Er worden geen verblijfsruimten gerealiseerd waarin personen langdurig verblijven, zoals woningen of

kantoren. Daarmee is geen sprake van een geluidsgevoelig gebouw in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast is de beoogde activiteit zelf niet geluidsintensief. Het akkerbouwbedrijf kent een beperkt aantal verkeers- en transportbewegingen, vooral seizoensgebonden, en er is geen sprake van continue of industriële geluidsbronnen. Ook de nieuwe loods zal niet worden gebruikt voor geluidsproducerende activiteiten.

8.1.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend projectvoornemen voorziet in de realisatie van een agrarische loods van circa 750 m². Een agrarische loods is geen bodemgevoelig object. Hierom wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

8.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Aandachtsgebieden (toevoegen indien van toepassing in de gemeente)

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

8.3.2 Situatie plangebied

8.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan gesteld worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

8.3.2.2 Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde



achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Uit raadpleging van deze kaarten blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} ruimschoots voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt ruimschoots voldaan.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

In voorliggend projectvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een geurgevoelig object. Ook zijn in voorliggend geval rond het projectgebied geen veehouderijen binnen een straal van 50 meter. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek naar geurhinder in dit geval niet noodzakelijk is.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen activiteit met een trillingsemissie gerealiseerd. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand van het projectgebied. Een onderzoek naar trillingshinder kan dan ook achterwege worden gelaten.

8.5.3 Conclusie

In het kader van het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van

de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Voor voorliggend initiatief is in deze onderbouwing zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze onderbouwing is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.



HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 1,3 kilometer van het projectgebied. Het projectvoornemen betreft de sloop van de huidige agrarische bebouwing, de realisatie van een schuur ten behoeve van akkerbouw en het omzetten van een grondgebonden veehouderij naar een akkerbouwbedrijf in het kader van de LBV-regeling.

Om te beoordelen of het voornemen gevolgen heeft voor omliggende natura-2000 gebieden, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de deze ruimtelijke motivering.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat In de aanlegfase vindt een reductie plaats van 98,68% en in de gebruiksfase 94,99%. Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase valt hiermee te concluderen dat de beoogde 85% reductie die nodig is om aan het additionaliteitsbeginsel te voldoen wordt gehaald.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt niet in of in de directe nabijheid van het NNN. Gezien het NNN geen externe werking kent, worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van sloopwerkzaamheden. Hierdoor is niet uit te sluiten of er nadelige gevolgen zijn voor soorten. Hierom is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd door Bureau Bleijerveld. De resultaten zijn hieronder weergegeven

Resultaten quickscan flora en fauna

Gebiedsbeleid

Het plan is niet van invloed op beschermde gebieden in de omgeving vanwege de beperkte schaal en de grote afstand tot natuurgebieden. Het eventuele effect van stikstofdepositie valt buiten het kader van dit onderzoek.

Soortenbeleid

Vogels en hun broedsels zijn strikt beschermd volgens de Omgevingswet. Daarom dient de sloop buiten het broedseizoen te gebeuren dat wil zeggen buiten de periode van 1 maart tot 15 augustus. Voor het plan is geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De archeologische verwachtingskaart is doorvertaald in het Omgevingsplan. In voorliggend geval heeft het projectgebied de waarde Archeologie 3. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht omdat de bodemingrepen dieper zijn dan 0,30 m. In voorliggend geval is het totale oppervlak kleiner dan 1000 m². Hierom is een nader onderzoek naar archeologische waarden dan ook niet van toepassing.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. De bestaande boerderij blijft behouden in de

huidige vorm. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

10.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Het voornemen betreft de sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing en de realisatie van een agrarische loods van circa 750 m² op een bestaand erf in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Op basis van het Besluit milieueffectrapportage is voor deze ontwikkeling geen m.e.r.-beoordeling vereist. De drempelwaarde voor bedrijfsbebouwing buiten de bebouwde kom ligt bij 2.000 m²; deze ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder.

Daarnaast is er geen sprake van een activiteit die op grond van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden overschrijdt of behoort tot een categorie waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Ook zijn er geen omstandigheden die aanleiding geven voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De locatie ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied, waterwingebied of ecologische hoofdstructuur, en er zijn geen cumulatieve effecten met andere ontwikkelingen in de omgeving te verwachten.

De ontwikkeling is kleinschalig, vindt plaats op reeds in gebruik zijnde agrarische gronden (agrarisch bedrijfsterrein) en draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van verouderde bebouwing. Gelet op de aard en omvang van het initiatief en de milieukeurmerken van de locatie, worden er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

11.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante milieueffecten en draagt juist bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In voorliggend geval is eind augustus de buurt geïnformeerd over de plannen aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen. In totaal hebben negen personen gebruik gemaakt van de uitnodiging om de plannen te bekijken. De buurt heeft schriftelijke reacties achtergelaten. Degenen die geen reactie hebben achtergelaten zijn akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de buurt kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Voor het overige wordt er verwezen naar bijlage 5.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit het rijk, de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio, de brandweer (benoemen welke van toepassing).

13.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt herontwikkeling van het erf aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22i van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22i' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22i' gelezen worden. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22i, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22i, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22i, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22i, paragraaf 4;
- bijlages (bij Van Helomaweg 4, Wapserveen) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22i.

14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde

deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Westeinde 171 Wapserveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMVHelomaweg4-0001 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 11.2 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

14.3 Verantwoording van de regels

In deze paragraaf wordt aangegeven welke functie zijn toegedeeld aan de locaties binnen het plangebied. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels per functie is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan "Buitengebied" van de gemeente Westerveld.

Agrarisch - 1

De gronden rondom de te bestaande en te realiseren bebouwing is voorzien van de functie 'Agrarisch - 1'. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een (grondgebonden) veehouderij. Daarnaast kan het ook gebruikt worden als tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ondergeschikt aan de onderliggende bestemming, het weiden van vee en landschappelijke inpassing.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



Bijlage 2 Watertoetsresultaat



Bijlage 3 AERIUS-berekening



Bijlage 4 Quickscan flora en fauna



Bijlage 5 Participatieverslag



**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t Van Helomaweg 4
Wapserveen**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 3 Toepassingsbereik	10
Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen	11
Artikel 4 Agrarisch - 1	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Ruimtelijke bouwactiviteiten	18
Artikel 8 Planologische gebruiksactiviteiten	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Overgangsrecht	22

Regels

Dit plan beoogt herontwikkeling van het erf aan de Helomaweg 4 in Wapserveen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22t van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22t' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22t' gelezen worden. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22t, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22t, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22t, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22t, paragraaf 4;
- bijlages (bij Van Helomaweg 4, Wapserveen) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22t.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.2 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 ondergeschiktheid is niet vereist;

1.3 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;

1.4 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 Archeologische waarden

De aan gronden toegekende waarden die verband houden met de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten, die van belang zijn voor het behouden, onderzoeken of beschermen van het archeologisch erfgoed.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 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;

1.9 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.10 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;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.14 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.17 de verbeelding

de geometrische bepaalde planobjecten als verat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMVHelomaweg4-0001 met bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.19 eerste verdieping:

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.20 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.21 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.24 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.25 kap:

een dak met een zekere helling;

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in Bijlage 2 bij deze regels;

1.27 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;

1.28 kleinschalige recreatie

een terrein ingericht voor recreatief nachtverblijf in tenten, vouwwagens of kampeerauto's, met een maximum van 20 eenheden gelijktijdig aanwezige kampeermiddelen, zonder permanente bouwwerken ten behoeve van verblijf (met uitzondering van sanitaire voorzieningen), uitsluitend bedoeld voor toeristisch gebruik en niet voor permanente bewoning.

1.29 maatwerkvoorschrift

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag in individuele gevallen afwijken van algemene regels voor activiteiten.

1.30 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Omgevingswet;

1.31 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.32 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.33 perceel:

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

1.34 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.36 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;

1.37 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.39 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.41 weg:

een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.42 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen;

1.43 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

een deel van de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen).

2.4 de goothoogte:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij de toepassing van deze bepaling telt een dakoverstek mee, indien het overstek groter is dan 0,7 m dan wel de gezamenlijke oppervlakte van de overstekken groter is dan 4 m².

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren.

2.11 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, ingangspartijen, gevel- en kroonlijsten;

- b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Van Helomaweg 4 te Wapserveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMVHelomaweg4-0001 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Agrarisch - 1

4.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch - 1' heeft de volgende functies:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een (intensieve) veehouderij;
- b. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- f. het behoud, het herstel en het realiseren van natuur- en landschapselementen;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen;

Met daaraan ondergeschikt:

- h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- j. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- k. cultuurgrond;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. kleinschalige duurzame energiewinning;
- n. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- o. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- p. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- q. terreinen voor evenementen;

met daarbij behorende:

- r. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- s. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

4.2.2 Algemene regels voor bouwwerken

In afwijking van artikel 22.27 en 22.36 is er in binnen de functie 'Agrarisch - 1' geen sprake van erf in de zin van mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

4.2.3 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen kassen, torensilos en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden gebouwd;
- b. per gebied, ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, mogen binnen een aaneengesloten

bouwblok van ten hoogste 1,5 hectare uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;

- c. de gevellengte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 100 m bedragen;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per agrarische bedrijfskavel bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de bedrijfsgebouwen en overkappingen en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte		Goothoog- te in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezaamenlijk		Min.	Max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	750 m ²	10.000 m ^{2*}	4,50	20	60	12,00
Bedrijfswoning	bestaand	-	bestaand	-	-	9,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m ^{2*}	3,50	-	60	-**
Tunneltassen en blaastunnels	-	-	-	-	-	1,50
Werkschuur	bestaand	-	bestaand	-	60	bestaand

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de (gezaamenlijke) oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen of een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande (gezaamenlijke) oppervlakte zal bedragen

** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning

4.2.4 Overige gebouwen, geen gebouw zijnde

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

- a. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwblok achter de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg staande gebouw dan wel het verlengde daarvan;
- b. 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 bedrijfsgebouwen binnen de bouwblokken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwblok ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwblok ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden, waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 1) toetsingskader zal zijn.

4.4 Specifieke functieregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een (grondgebonden) veehouderij;
3. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen toegestane beroepen en bedrijven tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
4. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
6. 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;
7. 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;
8. 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

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het in Bijlage 3 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de functie 'Agrarisch - 1' onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 3 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

4.5.1 Vergunningsplichtige 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;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha 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 verharderen 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, kuilvoerplaten en sleufsilo's;

- 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.

4.5.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 4.5.1 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.

4.5.3 *Beoordelingsregels*

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 Gemeente Westerveld (Bijlage 3). De in lid 4.5.1 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 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Gebiedsomschrijving

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.

5.2 Bouwactiviteiten

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,3 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft 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.

5.3 Afwijken van de bouwactiviteiten

5.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2, 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 door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten 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. zo diep verstoord is, dat hier naar oordeel van archeologisch deskundige geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

5.3.2 Advies

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

5.4 Specifieke gebruiksactiviteiten

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend 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 0,3 m zal worden geroerd.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- 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 0,1 m 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 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.

5.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.5.1 is niet van toepassing op werken, en werkzaamheden die:

- a. niet dieper dan 0,3 m en niet groter dan 70 m² zijn;
- b. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.5.3 Toetsingskader

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, of;
- 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.

5.5.4 Advies

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 6 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 7 Ruimtelijke bouwactiviteiten

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen zoals aangegeven in de Hoofdstuk 2 bedoelde functies en gebiedsaanwijzingen mogen 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.

7.2 Parkeer-, laad- en losruimte

7.2.1 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 "Toekomstbestendig Parkeren" van het CROW (publicatie 381, december 2018) 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.

7.2.2 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.

7.2.3 Maatwerkvoorschriften

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.

Artikel 8 Planologische gebruiksactiviteiten

8.1 Verboden gebruik

Met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden als een paardrijbak.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. 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;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- e. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- f. het bepaalde in het plan voor het gebruik van een woonhuis of een bedrijfswoning ten behoeve van bed & breakfast mits de logiesoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het oppervlak van de woning met een maximum van 50 m², parkeren op eigen erf plaatsvindt en de logiesactiviteit wordt uitgeoefend door een van de bewoners van het woonhuis of de bedrijfswoning waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door welstandscriteria.

10.2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het TAM-omgevingsplan verboden gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na de 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. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t Van Helomaweg 4
Wapserveen**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	4
Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven	74
Bijlage 3 Ruimtelijk kwaliteitsplan	77

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

concept

concept

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

15 januari 2010



BUREAU B+0 ARCHITECTEN B.V.
GASFABRIEK MEPPEL

Vergroot de liefde!

B+0 geeft liefde en passie

in ruil voor schoonheid en blijvende herinneringen!

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

15 januari 2010



Inhoudsopgave

00	Voorwoord
01	Inleiding
02	Criteria
03	Beoordeling
04	Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan
04	Algemeen over boerenerven
05	Algemeen streek eigen groen
06	Algemene typologieën bebouwing en landschap
06	6 landschapstypen in de gemeente Westerveld
07	Essen landschap
08	Wegdorpen landschap
09	Ontginningskolonie landschap
10	Heideontginnings landchap
11	Veldgronden landschap
12	Beekdalen landschap
13	Uitwerking bestemmingsplan
14	Colofon
15	Beeldverantwoording



ESDORP



WEGDORPEN



ONTGINNINGSKOLONIE



VELDONTGINNING



VELDGRONDEN



BEEKDAL

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Westerveld, Bureau B+O Architecten B.V. uit Meppel en Buro Greet Bierema uit Nijeholtpade. Een serie workshops is voedingsbodeme geweest om dit beeldkwaliteitplan te schrijven vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Westerveld bezit én kan ontwikkelen in de komende jaren. Dit document bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het BKP dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Middels een aantal voorbeelden zullen de lezers van dit document geïnspireerd raken om, binnen de aangegeven kaders en met inachtneming van de aanbevelingen, creatief om te gaan met bebouwing, erven en omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, 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.

Passend kan in sommige gevallen ook juist niet-passend zijn.

Gemeente Westerveld

Wethouder

De heer E. van Schelven

VOORWOORD



Inleiding

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Deze verscheidenheid is in het verleden ontstaan door verschillen in bodem, waterhuishouding etc., maar vooral door het gebruik van het land door de bewoners. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. Het onderscheid tussen de diverse landschappen is sterk afgenomen door menselijke activiteiten, vooral na de tweede wereldoorlog. Hierbij valt te denken aan het kappen van bomen en een meer algemene wijze van bouwen. De gemeente streeft naar het versterken van het onderscheid tussen de diverse landschappen door middel van de kadernota buitengebied, het bestemmingsplan buitengebied, het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota. Ze wil werken aan een aantrekkelijker en herkenbaarder landschap. Het gaat niet alleen om behoud en versterken van wat er nog rest van vroeger, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt daarom met nadruk gewezen op een goede landschappelijke inpassing. In de welstandsnota ontbreken wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de landschappelijke morfologische beeldkwaliteit. Daarom ligt voor u dit beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van de gemeente Westerveld. Dit plan is bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers die een bouw aanvraag of een aanlegvergunning willen indienen. Het is tevens het toestingskader voor de gemeenteambtenaren.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over zowel de kenmerken en essenties van de 6 verschillende landschapstypen als de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld.

INLEIDING

Gebiedsindeling

De gebiedsindeling in dit beeldkwaliteitplan volgt inhoudelijk die uit de kadernota buitengebied 2006 Westerveld. De volgorde van de beschreven gebieden is in dit rapport geënt op de diverse landschappen. In het beeldkwaliteitsplan is de volgorde iets anders. Hierin wordt uitgegaan van de gemiddelde ouderdom van de landschappen. Zo wordt er begonnen bij het essenlandschap en geëindigd bij het beekdallandschap. Het wegdorpenlandschap volgt op het essen landschap. De drie overige landschappen hebben een relatie met de ontwikkelingen in het heideontginningslandschap. Ieder type landschap heeft in dit beeldkwaliteitsplan een eigen kleur meegekregen, zodat in dit rapport sneller de verschillen duidelijk worden. Bij ieder type landschap is om die reden de morfologie, de typologie en matrix van bebouwing, inspiratiebeelden bebouwing, een matrix van beplanting en de inspiratiebeelden van beplanting toegevoegd. Zo worden de verschillen nog een keer zichtbaar gemaakt.

Criteria

De criteria voor het indienen van een bouwaanvraag zijn kort en bondig te omschrijven:

- Aanleveren van de gewenste stukken op basis het besluit indiensver-eisten aanvraag bouwvergunning.
- Tevens vindt de beoordeling door de gemeente plaats op basis van kader nota 2006, bestemmingsplan 2008, welstandsnota 2008 en het beeld-kwaliteitsplan buitengebied gemeente Westerveld 2009.



INLEIDING

CRITERIA

Beoordeling

- De beoordeling van elk ingediend plan vindt plaats door middel van controle van de ingediende stukken door de gemeente.
- Toetsing op basis van in welk landschapstype ligt het voorgenomen initiatief. Hoe ziet de directe omgeving er uit, wat mag er op basis van de bestemmingsplan voorschriften, wat geeft het beeldkwaliteitsplan middels haar specifieke criteria aan en tenslotte toetsing op basis van de thans voorliggende welstandsnota.
Hierbij is de landschappelijke inrichting belangrijker dan de tuininrichting en de bebouwing ondergeschikt aan het globale landschap(splan).

Hoe vindt de toetsing uiteindelijk plaats op basis van het beeldkwaliteitsplan?

In eerste instantie wordt gekeken naar de volledigheid van de ingezonden stukken. Bij nieuwbouw, uitbreiding of aanleg komt elke indiener met een bestaande morfologische tekening van de omgeving en een tekening waarbij het initiatief verwerkt is in de morfologie. Op deze manier kan de welstandscommissie haar oordeel geven of het initiatief morfologisch goed is ingepast. Vervolgens dient er door de indiener een uitspraak gedaan te zijn over de keuze van de bouwvolumes dan wel beplanting. Ook hier kijkt de welstandscommissie of er voor de gewenste typologie is gekozen.

Hierna wordt op basis van de matrix getoetst of de gewenste materialen en kleuren worden toegepast. Deze toetsing wordt ook gedaan bij verbouwingen en wijzigingen.

BEOORDELING



Wat is morfologie ?

Morfologie betekent letterlijk ‘vormkunde’. Het is afgeleid van het Griekse woord voor vorm. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op land-schappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.



Wat is Typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie van bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw. Diverse landschappen hebben van oudsher hun eigen specifieke typologie.



Hoe werkt de matrix?

Er is een matrix ontwikkeld die de kleuren en materialen aangeeft die bij het desbetreffende landschap hoort. Dit is per hoofdgebouw en bijgebouw aangegeven. Bij het bouwen of verbouwen van een hoofd- of bijgebouw is in de matrix af te lezen welke materialen in het landschap voorkomen en wat de bijbehorende kleuren daarbij zijn, en hoe het gebouw ten opzichte van de weg gesitueerd moet worden.

ESDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	N.v.t.		
	Grind / split	Bruin / grijs	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
	Grote bomen		x	x
	Inlandse eiken			
	Els			
	Es			
	Wilg			
	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Lelindens		x	
Middelgrote bomen	Notenboom		x	
	Fruitbomen			x
Opvallende boom	Berk			
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst		x	x
	Krent		x	x
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn		x	x
Hagen	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			

Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn kleuren, materialen en inspiratiebeelden opgenomen die laten zien wat er in het landschap thuishoort. De inspiratiebeelden dienen als voorbeelden en laten zien hoe materialen en kleuren toegepast kunnen worden. Dit om aan te geven dat er verschillende manieren zijn om materialen en kleuren toe te passen. Dit geldt zowel voor verbouw of nieuwbouw, als voor beplanting en bestrating.



Woonhuis



Woonhuis



Landhuis



Landhuis



Schuurwoonhuis



Schuuroonhuis



Recreatie in boerderij



Recreatie



Schuur / bijgebouw



Schuur / bijgebouw



Vlaggenmasten/ reclame



Bruggen

TYPLOGIEËN BEBOUWING

TYPLOGIEËN BEBOUWING



Transformatorhuisjes



Electriciteitskasten



Verlichting



Zonnecollectoren / -panelen



Windmolens



Hekwerken

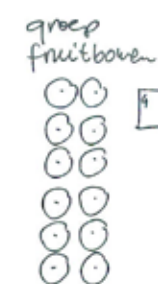


Brievenbussen



Infrastructuur / waterhuishouding

DE ORDENING



Klein bijgebouw

- 'mantel',
bomen en struiken
uit de omgeving

- fruitboom



- parkboom



- oprijlaan



- sierstruiken

- gras (intensief
onderhouden)

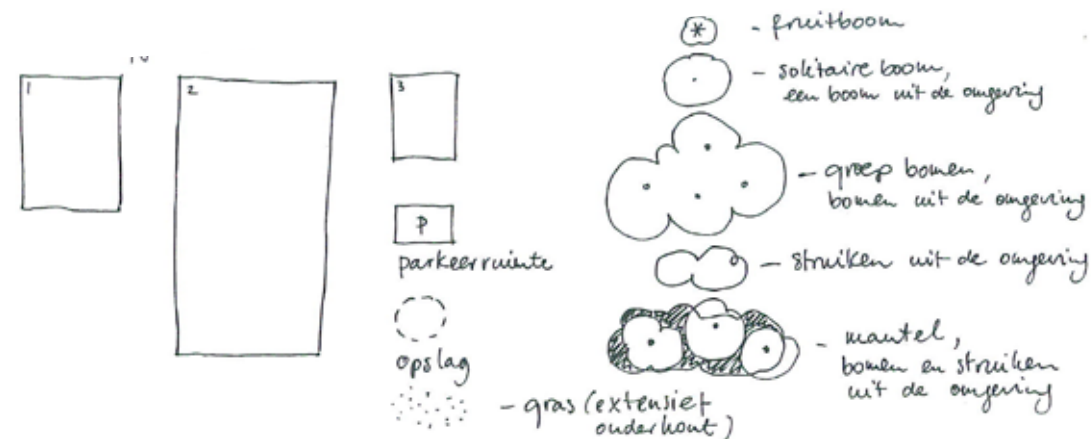
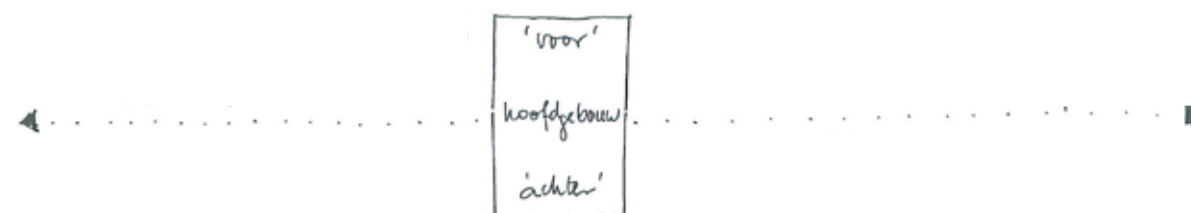
sieraanleg



terras



parkeerruimte



- fruitboom

- solitaire boom,
een boom uit de omgeving- groep bomen,
bomen uit de omgeving

- struiken uit de omgeving

- mantel,
bomen en struiken
uit de omgeving- gras (extensief
onderhouden)

BEBOUWING EN ERVEN IN HET ALGEMEEN

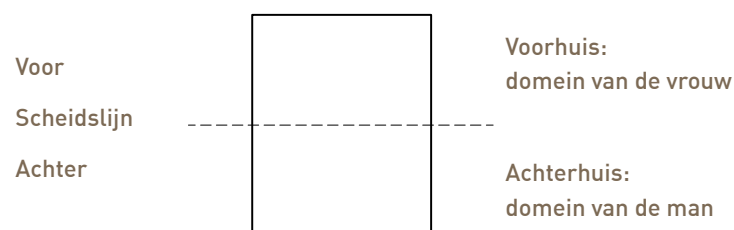
Inleiding en visie

In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt steeds uitgegaan van het behouden en versterken van de ruimtelijke basiskwaliteiten van het landschap. De gemeente Westerveld is en was een typisch agrarische gemeente en de bebouwing als gevolg daarvan direct aan die agrarische functie gekoppeld. Anders geredeneerd: de bebouwing en landschap bepalen samen de identiteit. Het landschap in Westerveld kent zes basiskwaliteiten, de agrarische bebouwing met het erf (het boerenerf) heeft één basiskwaliteit. Ieder agrarisch functionerend boerenerf is daardoor altijd verankert in het landschap, maar per landschapstype is er wel enig verschil. Door dit verschil wordt de identiteit van het landschapstype versterkt.

De vraag is of een niet meer agrarisch functionerend boerenerf aan dezelfde basiskwaliteit als voorheen moet blijven voldoen. In dit beeldkwaliteitsplan is op deze vraag geantwoord dat een niet meer agrarisch functionerend boerenerf aan dezelfde basiskwaliteit moet blijven voldoen. De beeldkwaliteit van het landschap wordt door de gemeente gekoesterd. Dit is ook verwoord in de welstandsnota. De beeldkwaliteit van het boerenerf is onlosmakelijk verbonden met de beeldkwaliteit van het landschap. In het omhulsel van de voormalige boerderij, bijgebouwen en het casco van een boeren-erfinrichting kan prima een nieuwe functie worden aangebracht. Niet meer verankert in het landschap, maar wel te gast in het landschap. Het resultaat kan hetzelfde zijn; daar zijn al jaren zeer vele, goede voorbeelden van. De basiskwaliteit van het boerenerf wordt hieronder beschreven.

Het boerenerf in het verleden en het heden

In het buitengebied van de gemeente Westerveld staan voornamelijk gebouwen die functioneren of functioneerden als boerenbedrijf. We noemen het in beide gevallen “het is een boerenerf” of “het was een boerenerf”. Ongeacht een landschapstype kent ieder functionerend agrarisch bedrijf een scheiding in een vrouwelijke en een mannelijke kant. Deze verdeling komt voort uit de arbeidsverdeling op de boerderij. De boer en de boerin hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheid en daarmee samenhangende taken. Dit wil niet zeggen dat ze niet samenwerken. Op de boerderij is ‘achter’ de mannelijke kant en ‘voor’ de vrouwelijke kant. In de spreektaal spreken we ook bij een hoofdgebouw op het erf over een voorhuis, in plaats van woonhuis, en over een achterhuis. Deze basisopzet gold ook voor de koloniehuisen en voor keuterijen. Deze taakverdeling gold vroeger en geldt nog dikwijls op een boerenbedrijf. Bij burgers op een woonboerderij geldt de taakverdeling niet. De denkbeeldige scheidslijn is op een boerenbedrijf te zien aan de bebouwing en aan de wijze van inrichting van de ruimte rond de gebouwen. Bij een woonboerderij zien we het in de eerste plaats aan de bestaande bebouwing. Vele erven zijn daarbij ingericht, geïnspireerd op de inrichting van voormalige boerenerven via voorlichting, cursussen, tijdschriften en projecten als dorpen in het groen. De scheidslijn is in vele gevallen minder scherp te zien. Als men spreekt over landschappelijke inpassing, dan is het bij menig erf goed gelukt. Bij de agrarische bedrijven die doorgroeien wordt het mannelijke deel van het erf vele malen groter dan het vrouwelijke deel. Wanneer in een dergelijk geval door de bestaande landschappelijke inpassing wordt heengebroken en er vervolgens geen nieuwe beplanting aangebracht, staan de bebouwing en de voeropslag kaal in het landschap.



Hoofdgebouw

Op een boerenerf spreken we van het hoofdgebouw en over bijgebouwen. Bij ruilverkavelingsboerderijen geldt dit echter niet, omdat het woonhuis los of met een klein tussenlid vrij van de stal staat.

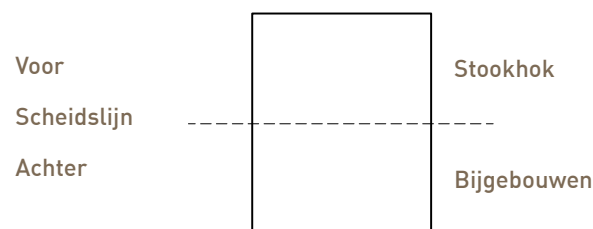
Het hoofdgebouw is de boerderij, een combinatie van woonhuis en schuur, twee bouwdelen onder één dak. Wanneer op de voorzijde pannen liggen en op het achterhuis riet is dat het meest duidelijk te zien. Het voorhuis heeft vooral ramen met hoge muren en het achterhuis deuren en lagere muren. De voorgevel, of soms de zijgevel van de boerderij, is de gevel met de meeste allure. De versterking van de boerderijen is ook met het voorhuis begonnen. Rond het voorhuis ligt de tuin.

Door de schaalvergroting in de landbouw en door het beëindigen van een boerenbedrijf, wordt op menig erf inmiddels in het gehele hoofdgebouw gewoond. De tuin komt zo dikwijls meer naar achteren. Bij woningsplitsing ontstaat vaak een ruimtelijk knelpunt. Er is wel een scheidslijn, maar aan weerszijden ligt nu een tuin. Dit is op te lossen door het casco van het erf, gelijk het casco van het hoofdgebouw, in samenhang te beheren.

Bijgebouwen

Alle bijgebouwen staan naast en achter het hoofdgebouw, achter de scheidslijn. De functie van deze gebouwen was bijvoorbeeld wagenshuur, varkenshok, jongveeshuur, schapenshuur, kippenhok of hooiberg. Vandaar de locatie. Alleen het stenen stookhok met pannendak staat in het vrouwelijke deel van het erf, vlak naast het woonhuis aan de zijkant. Soms evenwijdig, soms met de nokrichting haaks op het hoofdgebouw.

In de welstandsnota wordt gesproken van “situering bijgebouwen moeten ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden”. Daarmee wordt bedoeld dat wordt uitgegaan van de historische positie van de bijgebouwen achter de scheidslijn.



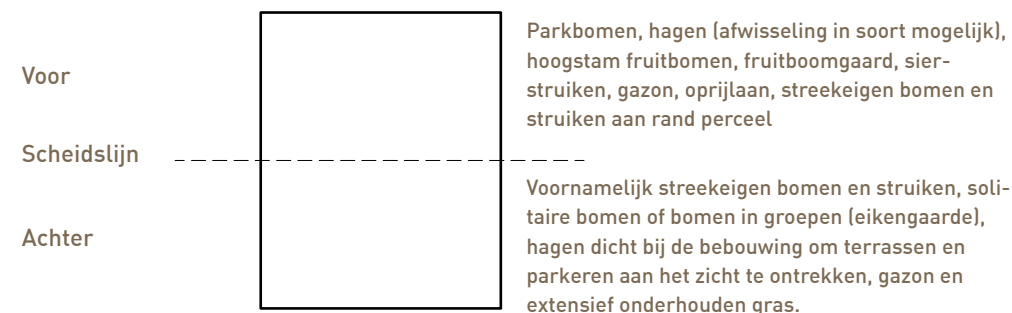
De verstening van de wanden hield bij menig erf op bij het hoofdgebouw, waardoor de bijgebouwen in hout zijn gebouwd. Dit hout werd zwart geteerd. Een uitzondering hierop is het gemetselde stookhok. Vooral deze houten schuren geven veel identiteit aan het essen landschap. De positie van de schuren in dit landschap maakt dat we ze goed kunnen zien. Wegstoppen achter beplanting is daarom in dit geval niet gewenst. De zwarte schuren in het wegdorpenlandschap vallen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de weg, veel minder op. In het ontginningskolonielandschap juist weer wel. Dit komt door de breedte van de erven. In het heideontginningslandschap en de beekdalen staan deze kenmerkende houten bijgebouwen niet.

Op agrarische bedrijven staan schuren, stallen, silo's en ligt voeropslag. Een groot deel van het erf is verhard. De erven zien eruit alsof ze uit hun voegen zijn gegroeid door de stapsgewijze groei. Door de, inmiddels wel in steen gebouwde, stallen en schuren is de hoeveelheid stenen wanden en wanden met een damwandprofiel en / of windbreekgaas, enorm toegenomen. Witte windveren laten zien hoe groot de gebouwen zijn. Voeg daarbij andere vormen van stallen, dan is de opzichtigheid sterk toegenomen. Boeren produceren voor de markt en kennen de mensen die de producten kopen niet. Die consument blijft anoniem, maar vormt zich wel een mening over de landbouw en, via het uiterlijk van de agrarische bedrijven, ook over het landschap. Landschappelijke inpassing is daarom noodzakelijk. De ervaring leert, dat op het erf van een melkveehouderij voor iedere vierkante meter bebouwing ook een vierkante meter verharding nodig is voor opslag van voer en mest en verkeersbewegingen. Bovendien leert de ervaring dat de helft van het boerenerv onverhard/ onbebouwd is. Voor de inpassing van een nieuwe stal is dus fysiek ruimte nodig.

Het boerenerv

De erfbeplanting volgt altijd de tweedeling 'voor' en 'achter'. De moestuin, de boomgaard en de siertuin horen bij 'voor'. Daarom ziet men hier gazon, hagen, fruitbomen, parkbomen, zoals kastanje, linde, beuk of noot, en sierstruiken. Aan de zonzijde van de woning staan voor de ramen soms lei- of knotlinden. Terrassen, borders en potten met planten treffen we hier ook veel aan. Gebruikte men vroeger bij de moestuin voornamelijk meidoornhagen, deze zijn inmiddels veelal vervangen door hagen van beuk, haagbeuk, veldesdoorn of liguster.

Achter het mannelijk deel van het erf staan bomen en struiken die ook in de omgeving groeien. Zoals de beplanting op wallen, in houtsingels, langs de sloten, in bosjes. Vaak lopen eikenlanen, houtwallen, houtsingels en singels langs sloten door op het erf. Daardoor is het achtererv en het landschap, wat soorten betreft één geheel. Het algemene gebruik wordt zo toch per landschapstype verschillend. Dit geldt bv. voor de erven rond de essen. Op deze erven komen veel vrijstaande eiken en houtwallen voor. In het lagere land van de beekdalen ziet men juist de es, els, wilg en populier.



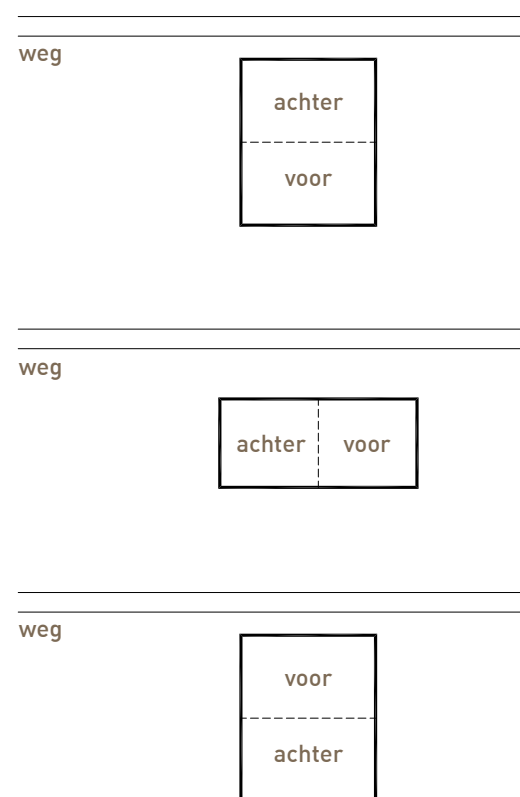
Op de erven stonden geen toegangshekken. Uitzondering hierop worden enkele erven in de wegdorpen. Die hekken stonden open. Hekken zijn alleen noodzakelijk bij de weilanden. De erven waren open en toegankelijk vanuit de omgeving. Dit geldt vooral voor de erven in het essen landschap. Tegenwoordig neemt het plaatsen van toegangshekken toe en zijn deze gesloten. Zeker vlak aan de weg is dat een slechte gewoonte, omdat bezoek in de berm moet parkeren. Een hek meer op het erf zelf is indien men een hek wenst een betere locatie.

In het kader van een aanlegvergunning zou het aanleggen van een sier- of zwembadvijver een wens kunnen zijn. Dit waren geen elementen die voorkomen op boerenerven. Poelen en vennen liggen in het landschap op enige afstand van het erf. In het beekdallandschap is water een veel meer geëigende vorm en passend.

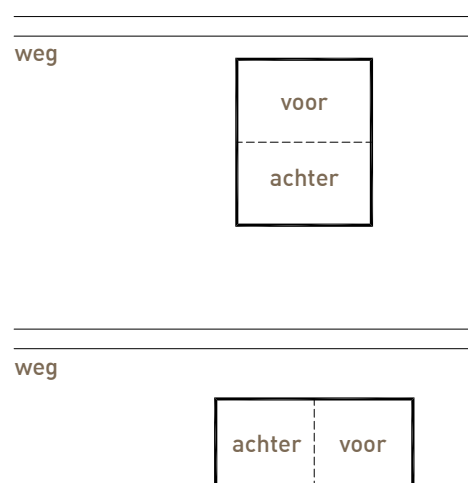
Het boerenerf ten opzichte van de weg

Erven stonden in het essen landschap altijd met de achterzijde of zijkant naar de weg. Later zijn daar nieuwe erven aan toegevoegd, die met de voorzijde naar de weg staan. Op deze eerste type erven staat de bebouwing schijnbaar ordeloos ten opzichte van elkaar. Dit is zeer kenmerkend en onderscheid zich van de andere type landschappen in de gemeente. Omdat juist op de achtererven de beplanting staat, die ook in het landschap voorkomt, krijgt men hier dat bijzondere beeld van de Drentse dorpen / linten rond de es. Deze identiteit is aan het vervagen, omdat men elementen van de voorzijde, zoals parkbomen en hagen, op het achtererf zet. Deze komen in de plaats van eiken in het gras met een greppel als erfscheiding.

Essen landschappen



Overige landschappen



Overige bebouwing, nieuwe functie op een boerenerf

Is de functie van deze bedrijfsmatige bebouwing zodanig dat de omgeving belangrijk is voor de klant, dan ziet men dat aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven. Dit geldt bijvoorbeeld voor een informatiepunt, voor een horecagelegenheid, een zorgboerderij, een theetuin of een galerie. Daar waar het landschap er niet toe doet en de bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen zichtbaar zijn, is een landschappelijke inpassing des te belangrijker. Reclame in de vorm van vlaggenmasten en veel reclameborden moeten worden gereduceerd.

Woonhuis met een tuin

In het buitengebied staan hier en daar woonhuizen in een tuin. De architectuur van deze huizen met schuur of garage en de terreininrichting hebben de kenmerken van een woning in een dorp. Wanneer de rand van het kavel met streekeigen struiken, hagen en bomen is ingepland en de bebouwing ingetogen van kleurtonen is, past deze uitzondering meestal prima in het landschap.

Dakbedekking

De typisch boerderij op de Drentse zandgronden en bij de essen is het rietgedekte driebeukige hallehuis met de deel in de middenbeuk. De deel- of baanderdeuren liggen bij de oudste boerderijen in verband met de benodigde inrijhoogte, terug ten opzichte van de achtergevel. Op zowel het voorhuis als op het achterhuis ligt riet. Dit gold ook voor de diverse bijgebouwen, waarin hooi werd opgeslagen. Bij uitbreiding van de veestapel ontstond de aangebouwde schuur in het verlengde van de boerderij. Via een deur of gangetje werden stal en schuur binnendoor met elkaar verbonden.

Toen in de loop van de 19de eeuw de rundveehouderij toenam en er meer hooi nodig was, ontwikkelde zich in Drenthe, en zo ook rond de essen en in de wegdorpen van de gemeente Westerveld, het ruimere hallehuis met dwarsbaander als een nieuwe type boerderij. Deze boerderijen hebben baanderdeuren in de zijgevel. Het aantal bijgebouwen bij deze boerderijen was gering. Hooibergen zijn onbekend in Drenthe.

De 400 kolonieboerderijen rond Frederiksoord bestonden uit een stenen woongedeelte en een houten schuurdeel, ook onder een rieten dak.

Bij meer welstand werden op het voorhuis (soms vernieuwd voorhuis) pannen gelegd. Op stookhokken lagen altijd pannen in verband met brandgevaar. Er werden over het algemeen geen rode pannen gebruikt. Deze kwamen wel op de bijgebouwen, zoals op het erf op de foto in Rheebruggen te zien is. Bij een zoektocht met Google over Lhee, Westeinde, Veendijk of Wapserveen komt dit beeld nog steeds tot uitdrukking. Alleen (recreatie-) woonhuizen hebben diverse kleuren dakbedekking.

Bij de ontginning van de heidevelden, mogelijk gemaakt door de komst van kunstmest, is er bij de bouw van boerderijen geen sprake meer van een éénduidig materiaal- en kleurgebruik. Dikwijls zijn hele boerderijen met rode pannen bedekt. Dit is vooral rond Vledderveen en Oude Willem te zien.

Rond de tweede wereldoorlog neemt het gebruik van pannen op de boerderijen toe. In de 70er jaren worden over het riet grijze golfplaten aangebracht. Via subsidie werd dit zo veel mogelijk voorkomen. Bij de ligboxenstallen uit diezelfde tijd zien we altijd grijze golfplaten als dakbedekking. Op de nieuwe boerderijen, zoals bijvoorbeeld de ruilverkavelingsboerderijen, liggen deze platen op de grote bedrijfsgebouwen. De woningen hebben dikwijls bijpassende pannen op het dak.

Conclusie: in de gemeente Westerveld is het kleurgebruik van de daken ingetogen en aan het landschap ondergeschikt. Riet, grijze pan en grijze golfplaat overheersen. Alleen in het heideontginningslandschap komen rode pannen voor op het hoofdgebouw van de boerderij.

Woonhuizen en recreati woonhuizen kennen meer variatie in kleur dakbedekking. In deze beeldkwaliteitsplan wordt er naar gestreefd om overal zoveel mogelijk ingetogen kleuren te gebruiken, met uitzondering van het heideontginningslandschap. Rieten daken horen bij uitstek in de gemeente Westerveld.



Oud



Dwarsbaander



Frederiksoord



Rood dak



Nieuw erf

Wanden

Prehistorische boerderijen hadden voornamelijk een rieten dak en weinig wand. De aanwezige wanden werden gevlochten van twijgen en aangesmeerd met leem. Via vakwerk- en houten wanden werden de hoofdgebouwen uiteindelijk geheel gebouwd in baksteen. De wanden van de bijgebouwen werden veelal altijd in hout gebouwd en bestonden uit horizontale schaaldelen of bestonden soms gedeeltelijk uit stro of heide. De onderzijde werd later ook van baksteen gemaakt. Het hout werd bruin / zwart geteerd. De bruinzwarte bijgebouwen bleven daarmee kenmerkend voor de boerenerven tot aan het heden. Ook bij woonhuizen worden deze schuren de laatste jaren gebouwd. Dat het hoofdgebouw van de koloniewoningen juist een combinatie hebben van baksteen en bruin / zwarte houten wanden is kenmerkend voor het landschap van de koloniën.

Met de komst van plaatmateriaal konden de houten wanden worden vervangen en bij nieuwbouw koos men op de boerderijen eveneens voor dit onderhoudsvrije materiaal. Niet dit materiaal, maar de kleur ervan is meestal storend. Groen is een goedbedoelde kleur, maar er zijn zeer veel groenen en bijna alle groenen passen niet bij het groen in het landschap. Een uitzondering hierop vormen de bijgebouwen in het beekdalenlandschap.

Met de komst van het plaatmateriaal kwam ook de gewoonte om witte windveren aan te brengen. Eigenlijk waren witte windveren kenmerkend voor Twentse boerenerven. Nu de bedrijfsgebouwen steeds groter worden, neemt het effect van de witte windveren op het landschap toe. Het trekt de aandacht en past niet bij de historische bebouwing op het erf. Het is geen vorm van landschappelijke inpassing in een bestaande omgeving. Bij nieuwbouw geldt hetzelfde (een uitzondering hierop vormen de bijgebouwen in het beekdalenlandschap).

Beton is eveneens onderhoudsvrij en onverwoestbaar en wordt dikwijls toegepast. Zowel in het basement van de stal als in de wanden van de kuilvoeropslag. De witte kleur is een groot nadeel, i.v.m. de inpassing in het landschap.

Conclusie: bruinzwarte houten bijgebouwen zijn kenmerkend voor de gemeente Westerveld. Beton zonder bijmenging, groen plaatmateriaal en witte windveren kunnen slecht in het landschap worden ingepast.



Oude schuur



Nieuwe schuur

Ruimte voor het boerenbedrijf

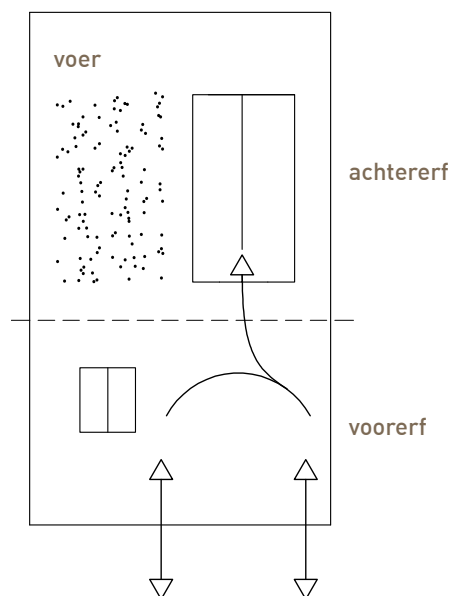
De agrarische bedrijfskavel (niet bouwkaavel) omvat woonhuis, stallen, bergingen, voeropslag, mest-silo's, soms mestvergisters, verharding en beplanting. Binnen de agrarische sector worden de verschillen tussen de bedrijven groter. Er zijn grote bedrijven, die veel ruimte vragen, kleinere bedrijven en bedrijven met nevenfuncties. De benodigde ruimte voor het stallen van koeien is netzo groot als de voeropslag. Dit punt wordt dikwijls over het hoofd gezien bij de ruimtelijke inpassing. Juist voeropslag kan een grote inbreuk op het landschap geven. (bijvoorbeeld plastic vaten op kuilvoer of fel groene hooibalen) De kavel van de toekomst bestaat, zoals vroeger, uit een voor- en achtererf. Het voorerf is semi-openbaar en representatief en het achtererf kan worden afgesloten in verband met veterinaire eisen. Mede in verband hiermee wensen de bedrijven 2 in- en uitritten. Op alle erven vragen grote vrachtwagens om meer ruimte en door verbreding in de bedrijfsvoering is ook meer ruimte op het erf nodig voor parkeerplaatsen, speelruimte, terras of manegebakken.

Stallen uit de jaren 70 zijn sterk verouderd. Deze stallen staan in het algemeen op een gegroeid erf met een variatie aan opstallen. Dit bemoeilijkt de uitbreidingsrichting. Sloop kan dikwijls, ondanks de kosten, de beste oplossing zijn.

Hoe groter de nieuwbouw wordt, hoe belangrijker het is om ruim afstand te bewaren ten opzichte van de bestaande bebouwing en dan met name van het hoofdgebouw (historische boerderij).

Conclusie: Bij de landschappelijke inpassing van een boerenbedrijf is een masterplan voor het erf noodzakelijk. In dit masterplan wordt de bedrijfsvoering geschetst, maar ook de ontwikkeling van het bedrijf op de lange termijn. Men bedenkt een eindsituatie en redeneert dan terug in de tijd en kijkt wat eerst en wat later kan om het gewenste eindplaatje te bereiken. Hierdoor kan worden voorkomen dat het erf in de toekomst in een te krappe jas komt te zitten. Het nieuwe bestemmingsplan geeft hiervoor de mogelijkheid. Het is wenselijk dat bij de start van een traject meer tijd en energie in de planvorming wordt gestoken, waarbij overleg met de gemeente hoort, waardoor de winst groter is in de verdere verloop van het traject.

Schematisch

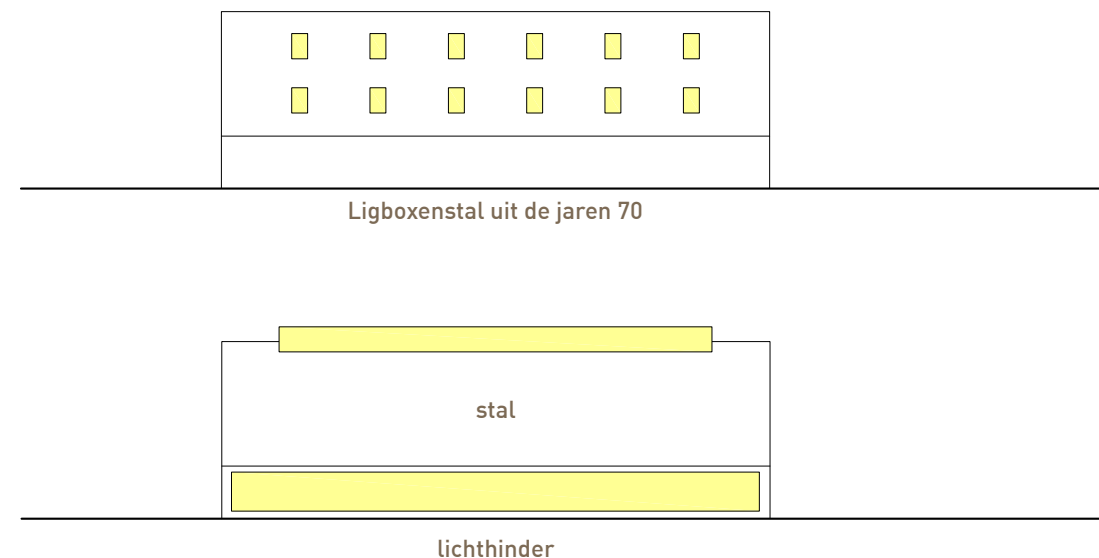


Slecht voorbeeld

Verlichting

Ten opzichte van de toegenomen verlichting bij burgerwoonhuizen in het buitengebied is de verlichting bij boerenbedrijven tot het niveau van lichthinder gekomen. In de gesloten ligboxenstallen uit de 70er jaren kwam het licht in de avond en nacht door de doorzichtige golfplaten in het dak. Dit was nog acceptabel. Nu schijnt het licht door de ventilatiekoker bovenop menige nieuwe stal en door de open zijwanden van deze stal. De boerderijen zijn hierdoor van verre zichtbaar. In de nacht is de volledige verlichting van de stal overbodig, omdat er dan niet wordt gewerkt. Deze verlichting zorgt voor een slechte inpassing in het landschap en is dus schadelijk voor het imago.

Conclusie: de meeste verlichting gaat op boerenbedrijven in de stallen rond 22.00 uur uit en gaat rond 6.00 uur weer aan. (dit houdt controle van de gemeente in)



Landschappelijke inpassing van het boerenbedrijf

Met behoud en versterking van het landschap is schaalvergroting in te passen. Daarbij hoeft de agrarische bebouwing nooit helemaal weggestopt te worden in het groen. De “trotse” zijde van het erf mag gezien worden. Dat kan het voorhuis met voortuin van het hoofdgebouw zijn en de voorgevel van de stal.

De verhouding tussen hoeveelheid bebouwing en beplanting is belangrijk. Bij weinig beplanting staat de bebouwing er kaal bij en dat wordt alom weinig gewaardeerd. Vaak heeft het voorerf de meeste beplanting en mist het achtererf beplanting. Dit geldt zeker bij uitbreiding van het erf.

Per landschapstype is de wijze verschillend waarop beplanting kan worden toegevoegd verschillend. Het verschil behouden is het doel van dit beeldkwaliteitsplan. Massa groen wordt altijd verkregen door streekeigen bomen en struiken, niet door hagen en fruitbomen. Deze massa kan bestaan uit een bosje, een eikengaard, een houtsingel of een houtwal. In de beplanting is het ook mogelijk om te spreken van duurzame erfbeplanting versus kortlopende beplanting. Onder de duurzame soort vallen de eik of es en de snelgroeiende en snel te kappen de populier. Men plant de duurzame soorten op plekken waar men verwacht nooit te gaan bouwen.

Op de erven langs de essen vult de beplanting de losse strooiing van de bebouwing aan (zie bijvoorbeeld omgeving Old Diever), terwijl in de wegdorpen (bijvoorbeeld zie omgeving Wapserveen) de perceelsgrenzen worden gevolgd. In het open heideontginningslandschap (zie bijvoorbeeld erven ten noordoosten van Doldersum) en in het open beekdal (zie erf in beekdal ten noordoosten van de gemeente) zijn de hoekpunten van de rechthoekige erven in eerste instantie met massa groen gevuld. In open landschappen bakenen deze groen hoekpunten het erf af. Het is afhankelijk van de situatie hoe men de ruimte tussen deze hoekpunten vult. Dit kan met een rij bomen, enkel parkbomen in de voortuin, een haag met fruitbomen, een houtsingel of een grondwal zijn. Zijn drie zijden op deze wijze ingeplant, dan kan de derde zijde leeg zijn.



Essen: beplanting vult losse strooiing bebouwing aan



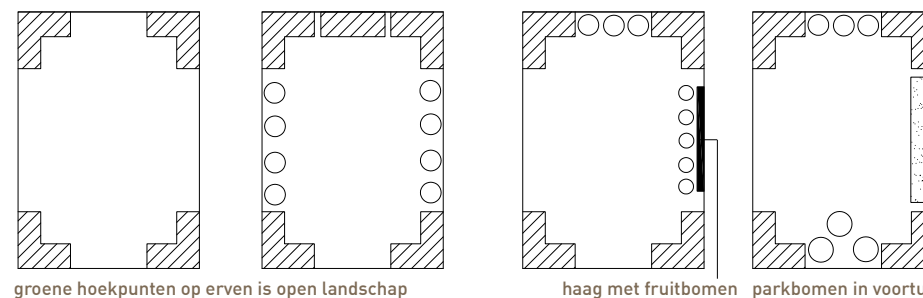
Wegdorp: beplanting langs perceelsgrenzen



Heide ontginningslandschap: de hoekpunten van het erf zijn groen



Beekdal: de hoekpunten van het erf zijn groen



groene hoekpunten op erven is open landschap

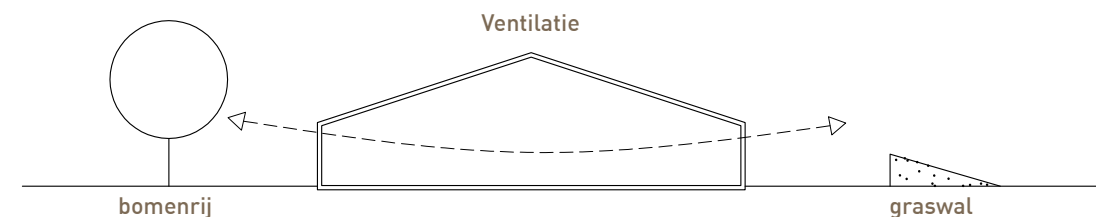
haag met fruitbomen

parkbomen in voortuin

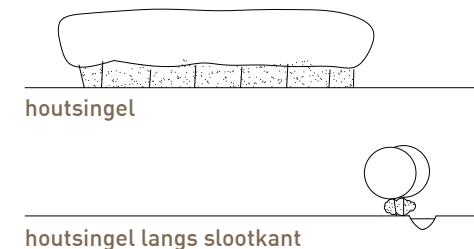
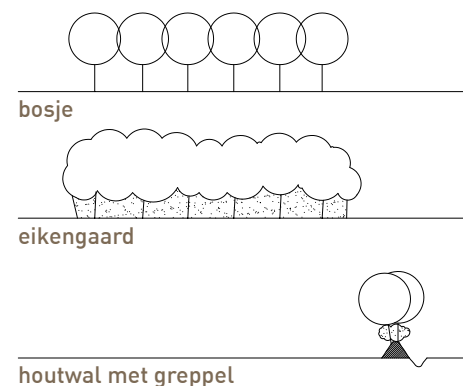
Wil men in de verschillende landschapstypen beplanting voor de stal, maar de ventilatie door de stal behouden, dan is het aan te raden om een rij bomen op 10 tot 20 meter van de stal te planten. Onderling staan de bomen op 8 tot 10 meter. Het is bewezen dat dit geen invloed heeft op die ventilatie. Ook is het mogelijk om een grondwal met gras in dezelfde hoek als het dak langs de stal te maken.

Bij de landschappelijke inpassing van nevenactiviteiten op een boerenbedrijf of boerenerf geldt dezelfde basisopzet. Dat is dus per landschapstype verschillend. Hier kunnen hagen, in de nabijheid van de bebouwing afbakening geven aan de nieuwe functies, zoals het parkeren, de terrassen etc.

Nieuwe typen stallen, zoals de serrestal, zijn op de markt gekomen en we zien ze hier en daar. Alleen in samenhang met een goed landschappelijk plan kan een nieuw type worden geplaatst. De locatiekeuze voor de nieuwe stal is van grotere invloed op het landschap en de mogelijkheid om deze goed in te passen, dan het staltype zelf. Door de afwijkende vorm is een plaatsing vlakbij de bestaande bebouwing niet aan te raden. Ook de kleuren van de stal en het windbreekgaas moeten donker (zwart of antraciet) zijn. Materialen als bakstenen of onbehandeld beton zijn te zeer aandachtvergend.



Massa beplanting door streekeigen groen in:



Landschappelijke inpassing van overige erven

Erven van woonboerderijen en overige bebouwing in het buitengebied van de gemeente Westerveld bepalen eveneens het beeld.

Bij een woonboerderij kunnen nog enkele hectaren grond behoren. In dat geval is het bij wijzigingen gewenst om op eenzelfde wijze te handelen als hiervoor beschreven in het stuk over “landschappelijke inpassing van het boerenbedrijf”. Het is goed mogelijk om een belangrijke bijdrage te leveren aan het behouden en het versterken van het landschap door houtwallen, houtsingels of een bosje te planten. Soms door een openbaar pad te maken.

De beplanting op de erven van woonboerderijen op zich zijn passend ingepast in het landschap als de basisopzet van een boerenerf wordt gevolgd, zoals beschreven in “het boerenerf”. Het casco bestaat uit een voorerf en een achtererf. Het voorerf is de tuin met hagen, sierbomen, sierstruiken en fruitbomen en het achtererf kent aan de grens streekeigen bomen en struiken. De inrichting daarbinnen op het achtererf is weer van ondergeschikter belang. Dikwijls is het uitzicht op het landschap aan deze zijde het grootst. Laat paardenbakken onderdeel zijn van het erf en laat aan de zichtzijde de bak begrenzen door een haag. Nieuwe vijvers zijn onderdeel van de erfinrichting en passen binnen het erf en zijn onzichtbaar vanuit het openbaar gebied, poelen daarentegen zijn onderdeel van het landschap.

De overige erven zijn divers en afhankelijk van hun functie verschillend. Bij woonhuizen kan op een zelfde wijze naar de erfinrichting worden gekeken als bij boerenerven. Ook hier past het ensemble het best als er streekeigen bomen en struiken op het terrein voorkomen. Bij de overige bebouwing is de klant soms richtinggevend en daardoor is het erf open naar de straat. Hier speelt reclame maken een rol. Teveel is schadelijk voor het landschap. Ook hier geldt dat streekeigen bomen en struiken op het terrein en hagen om een parkeerterrein aan te geven passend zijn.



Landschappelijke inpassing

In de welstandsnota wordt omschreven welke informatie nodig is om tot een beoordeling te kunnen komen. We noemen wat daar wordt gevraagd:

- plattegronden;
- gevelaanzichten;
- doorsneden;
- tekeningen van de bestaande toestand;
- tekening van de verbouwingsplannen;
- situatietekening met de inrichting van het terrein en inclusief aansluitende terreinen;
- geveltekeningen of foto's die de relatie met de belendende bebouwing duidelijk maken;
- lijst toe te passen materialen;
- schema toe te passen kleuren.

Voor een beoordeling over de landschappelijke inpassing zijn de situatietekening en foto's van de omgeving eveneens noodzakelijk. Bij de situatietekening is naast de nieuwe situatie ook de bestaande situatie nodig. Schaal 1 : 1000 en / of 1 : 500. Op de tekeningen dient ook de noordpijl aangegeven te zijn. Op de tekeningen wordt de inrichting en de beplanting in hoofdlijnen aangegeven. Onder hoofdlijnen worden in ieder geval de plaats en soort van hagen, fruitbomen, parkbomen, struiken, houtsingels, houtwallen en bosjes gerekend. Ook de plek van de inrit(ten) en de plaats(en) waar kan worden geparkeerd. Soorten bestrating en hekwerken worden ook meegenomen. Geef met een pijl aan waar men het uitzicht op de omgeving wil hebben, zodat wordt begrepen waarom juist daar minder beplanting staat. Ook een pijl die aangeeft hoe ventilatie in de stal wordt geregeld. Om een erf in te richten is het landschapstype steeds uitgangspunt. Vervolgens het type erf en type bebouwing.

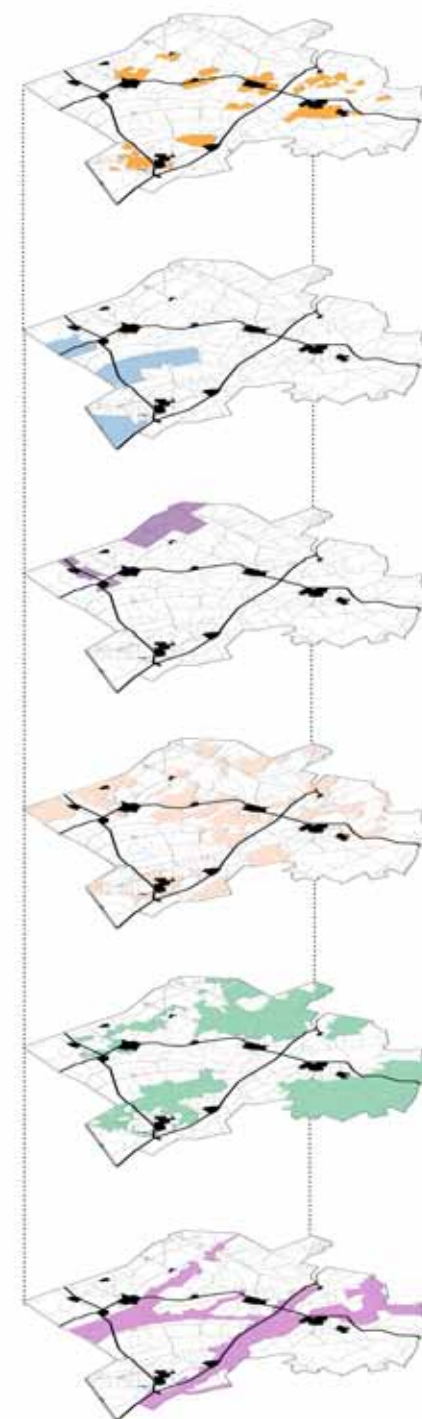
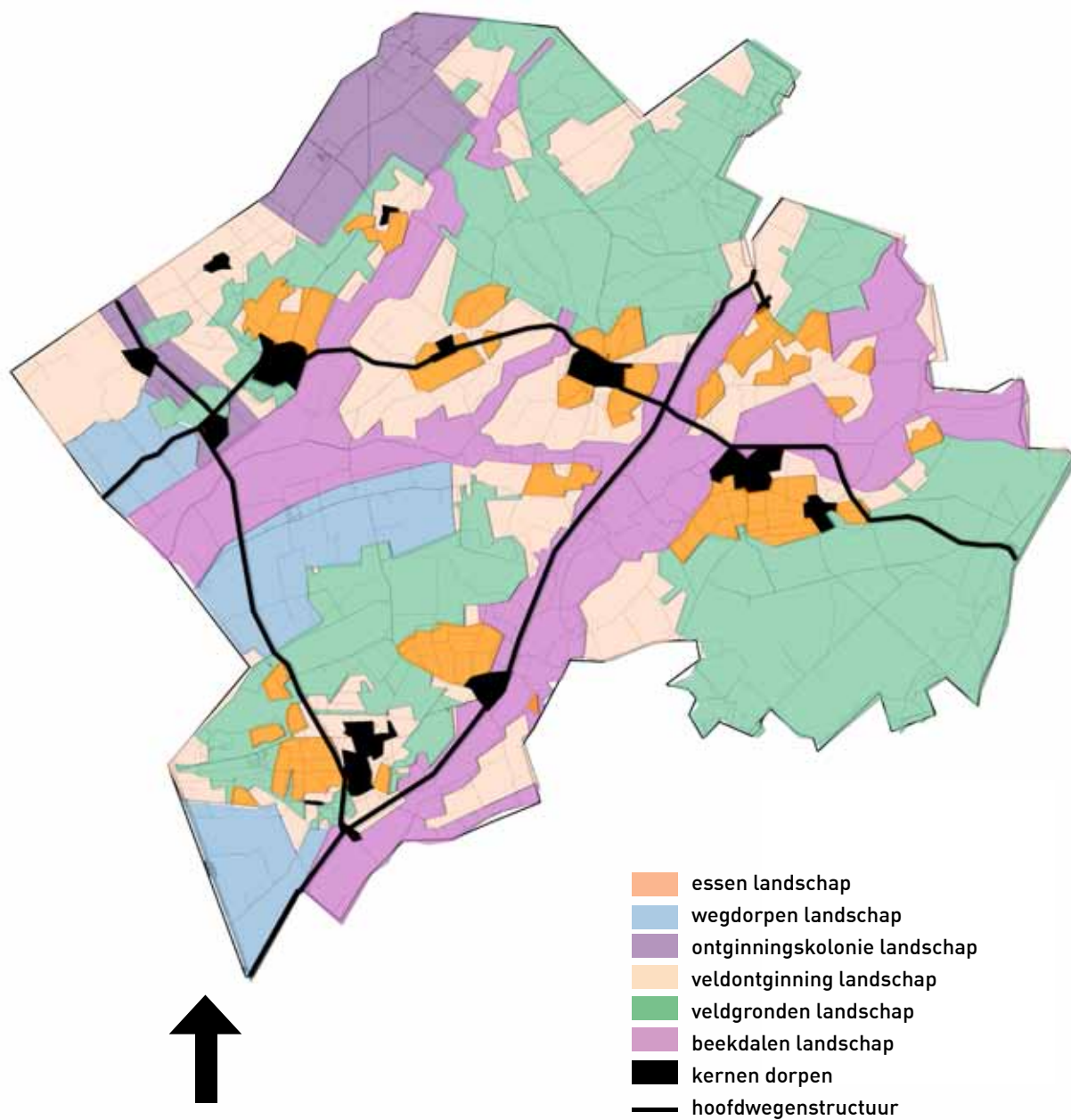
In de welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt in: kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, kleine en middelgrote projecten en grote projecten. Voor de kleine, veel voorkomende veranderingen, zal de inrichting van de omgeving weinig veranderen. Juist bij middelgrote en grote projecten wordt in dit rapport verwezen naar de samenhang met de omgeving.

Maar ook bij een klein nieuw schuurtje kan veel mis gaan, omdat het open landschap genadeloos is.



6 landschapstypen in de gemeente Westerveld

Volgens de kadernota



essen landschap

wegdorpen landschap

ontginningskolonie landschap

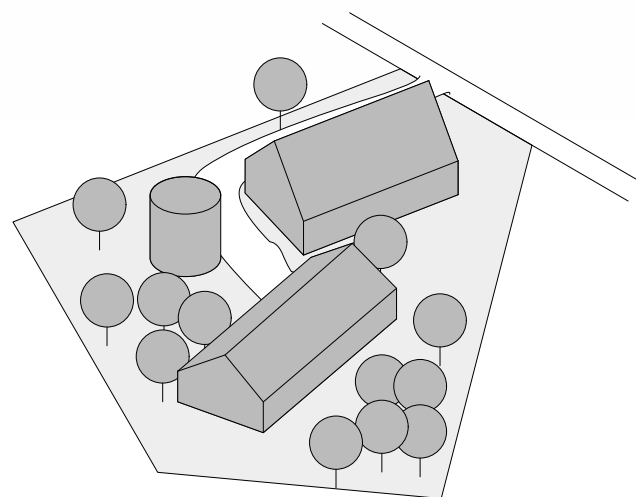
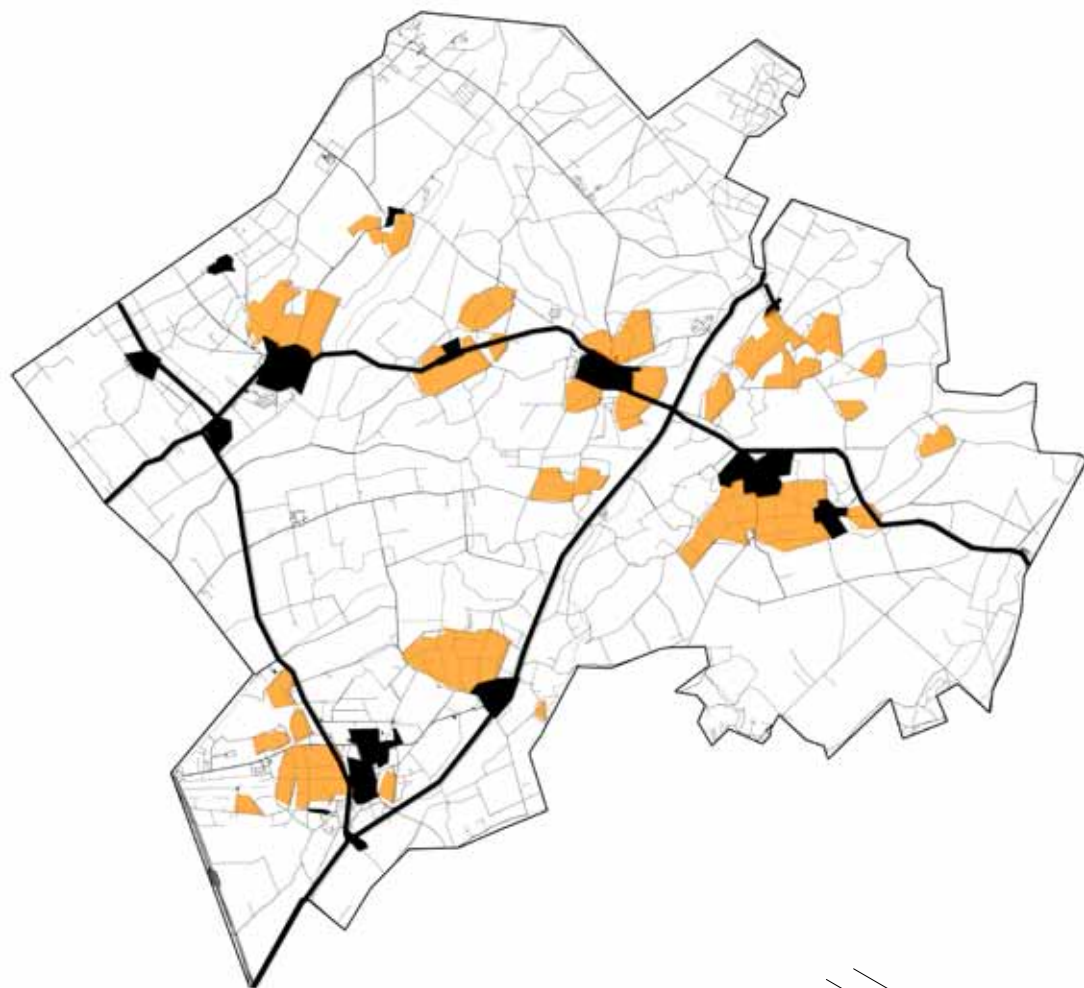
veldontginning landschap

veldgronden landschap

beekdalen landschap



ESSEN LANDSCHAP



ESSEN LANDSCHAP

De kernkwaliteiten van een essen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid van het landschap
- essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland
- reliëf in het landschap
- geen bebouwing op de essen.

Bebouwing vindt niet plaats op de essen. Er is uitsluitend bebouwing mogelijk buiten de bebouwde kom. Deze bevindt zich:

- aan de rand van de essen;
- aan wegen die rond de es lopen;
- aan de eszijde of aan de overkant van de wegen die rond de es lopen;
- naast elkaar kan het voorkomen dat de achterzijde, de zijzijde of de voorzijde van het erf zicht richt naar de openbare weg;
- de bebouwing staat onderling meestal niet haaks ten opzichte van elkaar, ook de bijgebouwen op de erven staan dan niet haaks;
- soms is er bebouwing op de es, als punten in de open ruimte en aan alle zijden goed zichtbaar.
- aan de eszijde mogelijk reliëf op het erf;
- de kavels van de erven zijn niet rechthoekig;
- erven onderdeel van het patroon met houtwallen of bosjes en wegbepanting langs de es;
- historische erven afgewisseld met erven en woningen van jongere datum;
- erven van jongere datum richten zich met de voorzijde naar de weg;
- de kavelvorm en de oriëntatie van de boerderijen is divers en oogt willekeurig;
- vaak diverse toeritten;
- de eik is de meest voorkomende boom op de boerenerven;
- gekoppeld aan het voorhuis staan hagen, fruitbomen, leilinden en parkbomen. Dit betekent dat deze beplanting soms aan de eszijde staat, omdat zich daar het voorhuis bevindt;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- rieten daken en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van de bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

- een onregelmatige bewoningsorde, geheel of gedeeltelijk langs de es;
- bestaande situering, rooilijn en nok oriëntatie van de bebouwing aanhouden;
- nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen;
- voorgevelarchitectuur aan de straatzijde;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen volgens de kadernota buitengebied Westerveld is:

- het herstellen van de randbeplanting rond de es;
- het herstellen van de openheid op de es.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

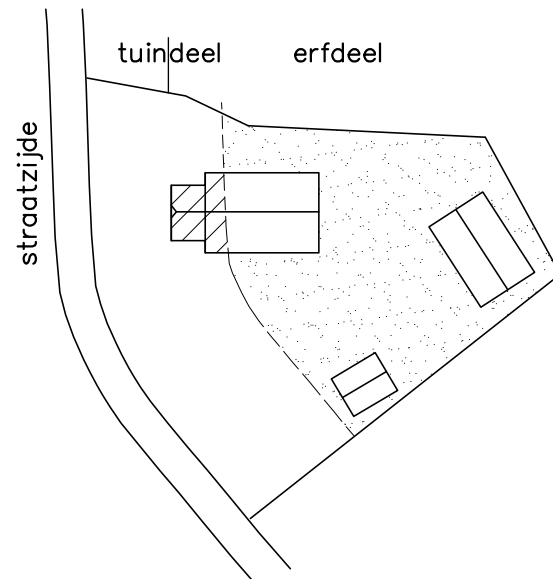
- aan de rand van de es de inrichting van de erven zien als 'kralen aan een ketting'. Dit betekent dat de inrichting van de erven op zichzelf passend bij een erf is, maar dat er voor wordt gezorgd dat aan de straatzijde en aan weerszijden van het erf 'de groene ketting' wordt behouden en zo mogelijk wordt hersteld met een houtwal, bosje of eiken. Deze eiken kunnen als een solitair, in een groep of in een oprijlaan staan. Vanaf de open es gezien, mag de bebouwing tussen de beplanting worden gezien, maar is ondergeschikt aan die beplanting.
- passende kleinschalige bijgebouwen kunnen op de erfgrans staan, zonder beplanting aan de landschapszijde;
- nieuwbouw op het reliëf wordt zodanig uitgevoerd, dat dit kenmerk van de plek wordt behouden en versterkt;
- op de es wordt uitgegaan van een 'groene oase' in de open ruimte. Dit houdt niet in dat het gehele erf rondom is beplant met hoogopgaande en dichte beplanting, maar dat er aan alle zijden van het erf ergens hoogopgaande beplanting staat, afgewisseld door fruitbomen, streekeigen struiken en hagen. Bijgebouwen staan binnen het erf en niet aan de kavelgrans.



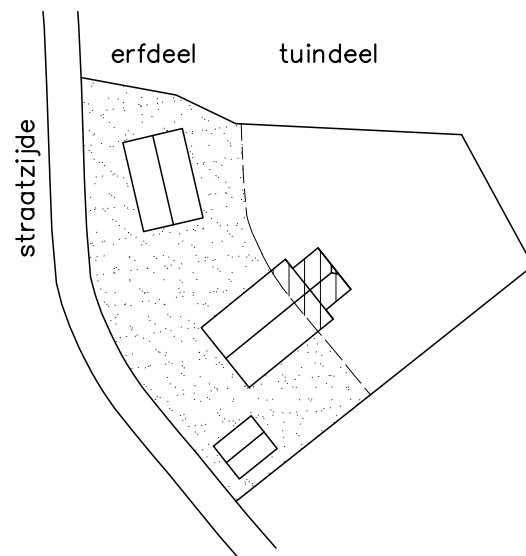
Morfologie

 = tuindeel
 = erfdeel

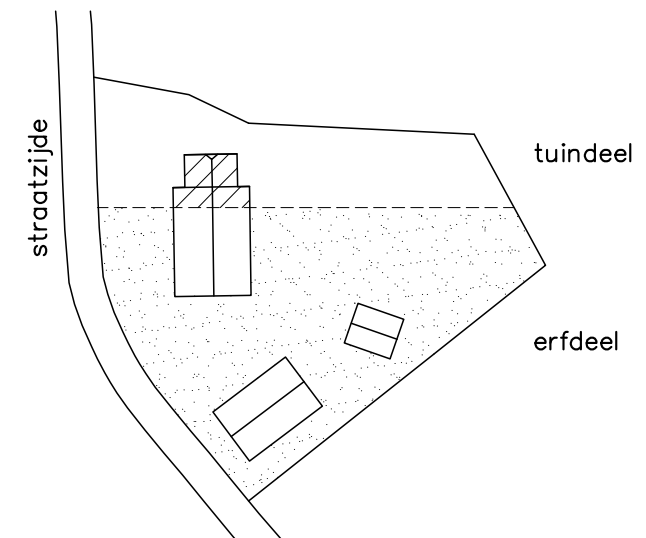
Boerderij, schuren en bijgebouwen Essen landschap



Woongedeelte aan straatzijde. Schuren in losse setting altijd achter woonhuis op erfdeel. Nokboerderij; haaks of straatzijde

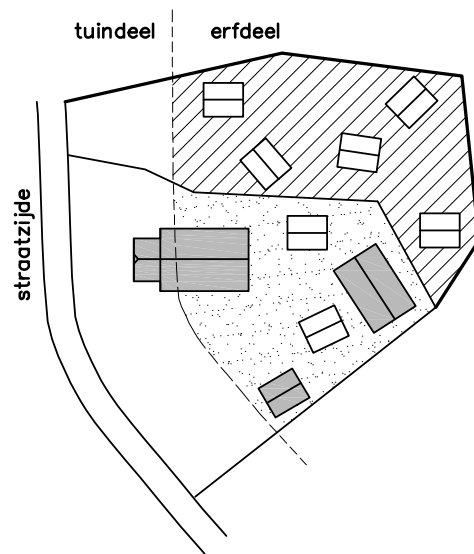


Erfdeel, schuren en achterhuis aan straatzijde. Voorhuis aan achterzijde kavel (tuindeel).

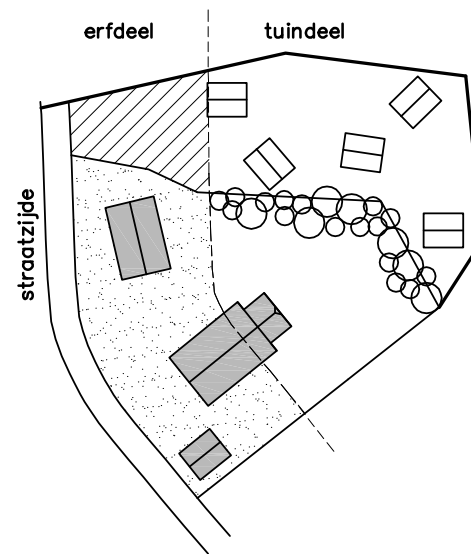


Nok van boerderij wel of ongeveer evenwijdig aan straat.

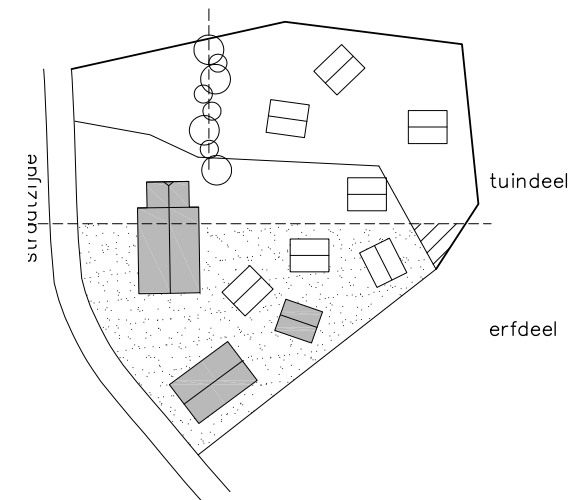
Boerderij naar recreatie Essen landschap



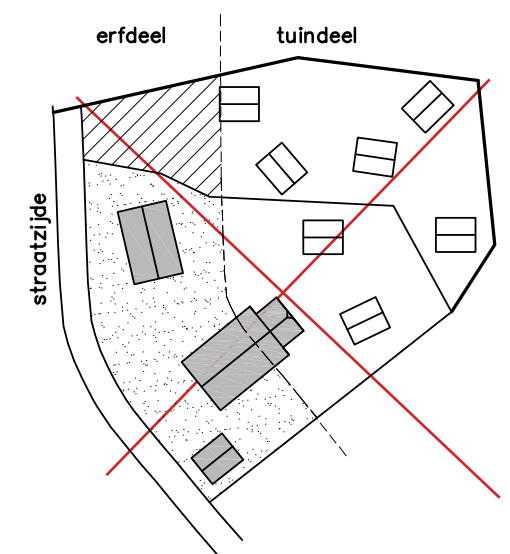
Nieuwe recreatiewoningen op nieuwe en bestaande erfdeel in losse setting



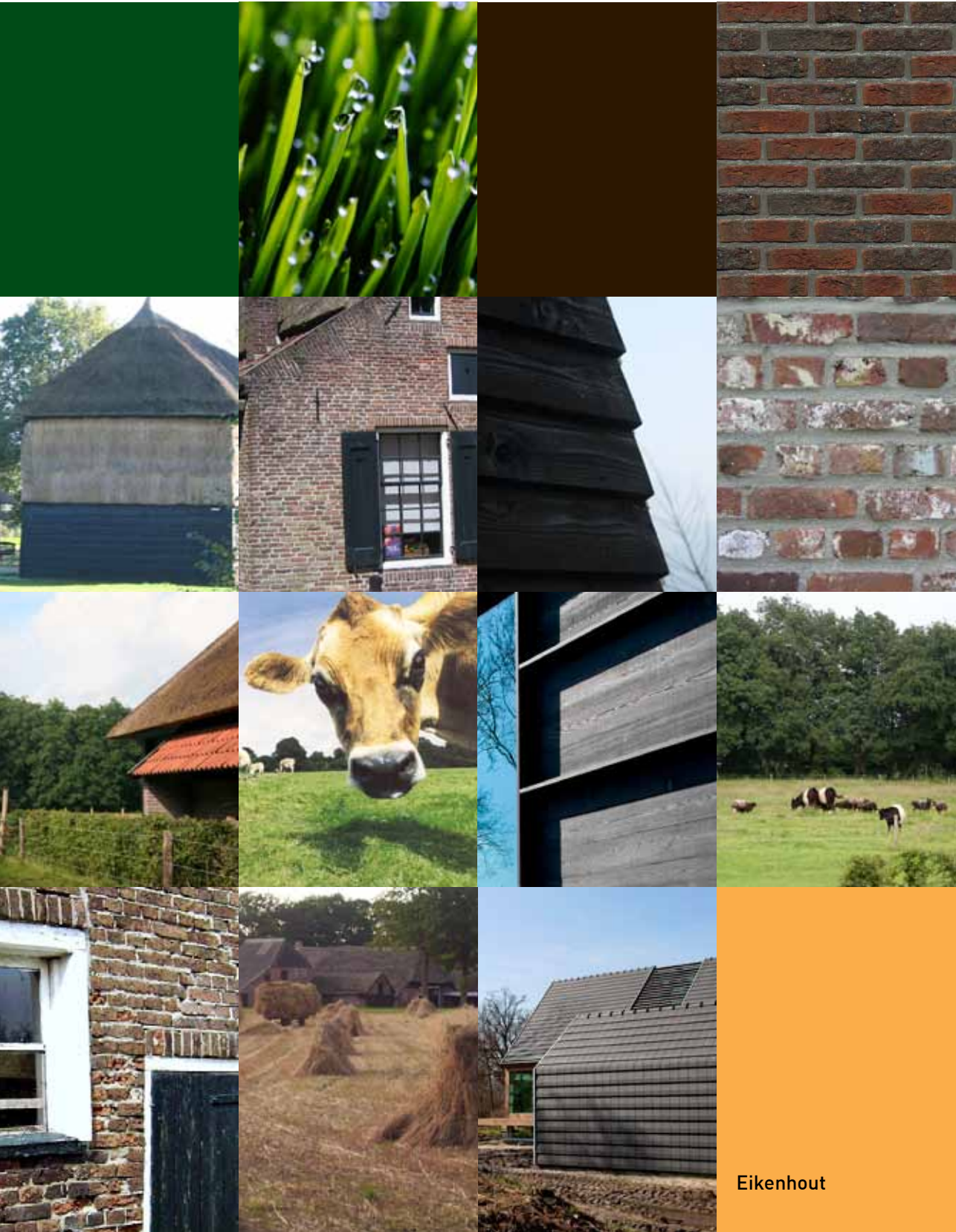
Door dichte beplanting dan wel bossages zijn de woningen wel mogelijk achter die beplanting

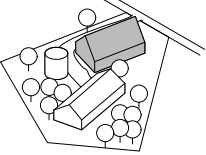
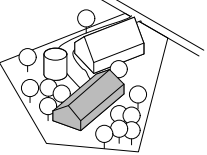


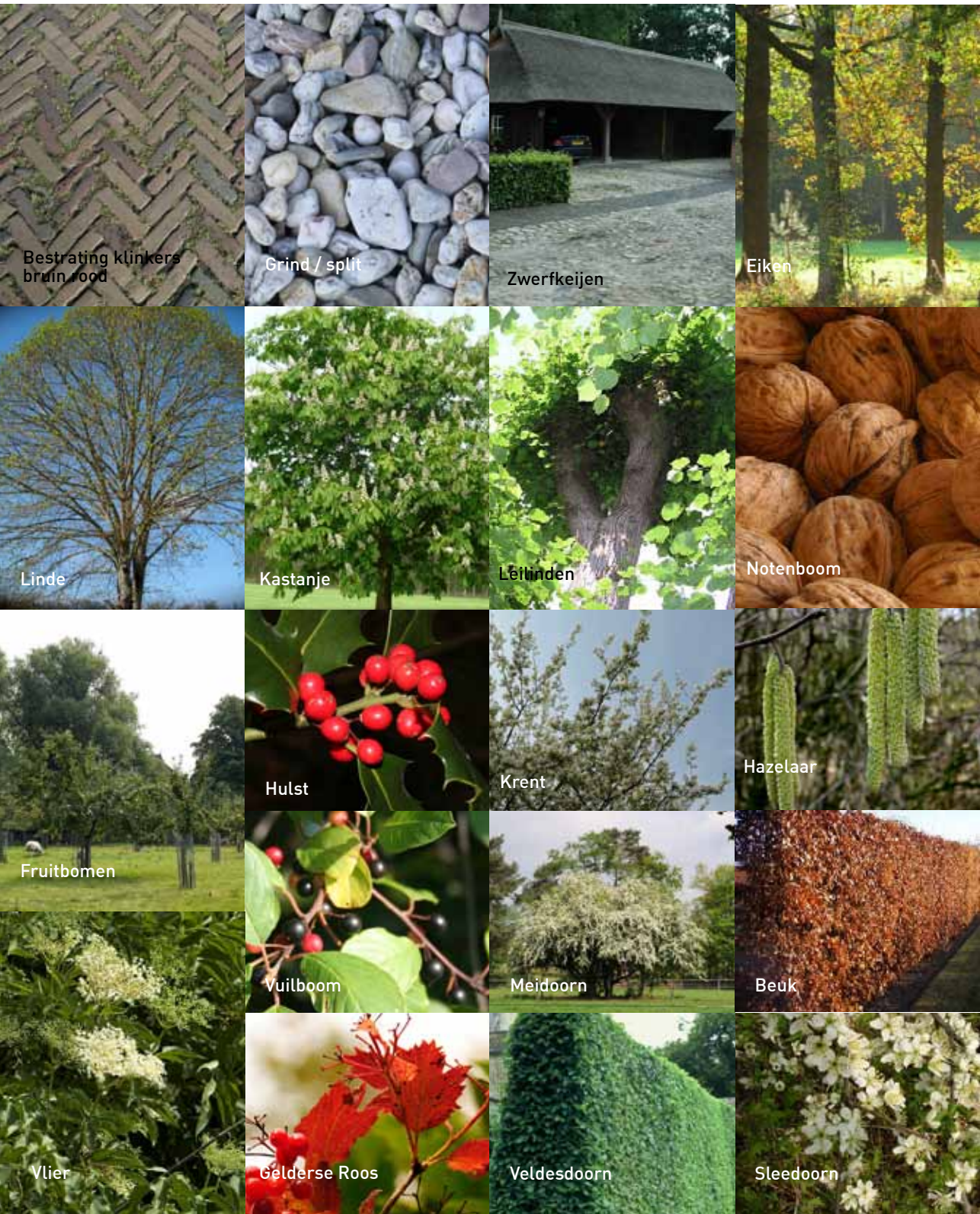
Door dichte beplanting dan wel bossages zijn de woningen wel mogelijk achter die beplanting



Recreatiewoningen zijn niet op het erfdeel geplaatst maar alleen in het tuindeel. Dit is niet mogelijk.



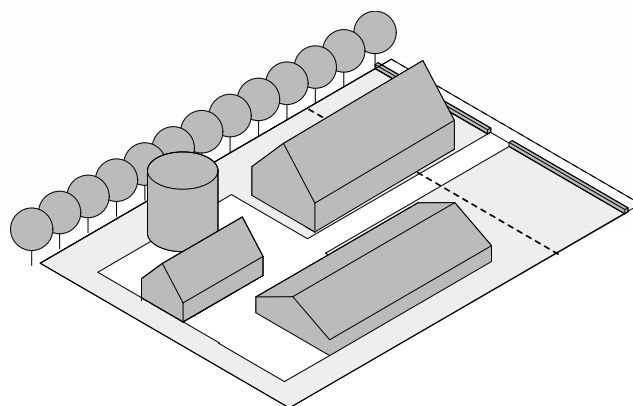
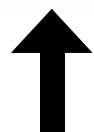
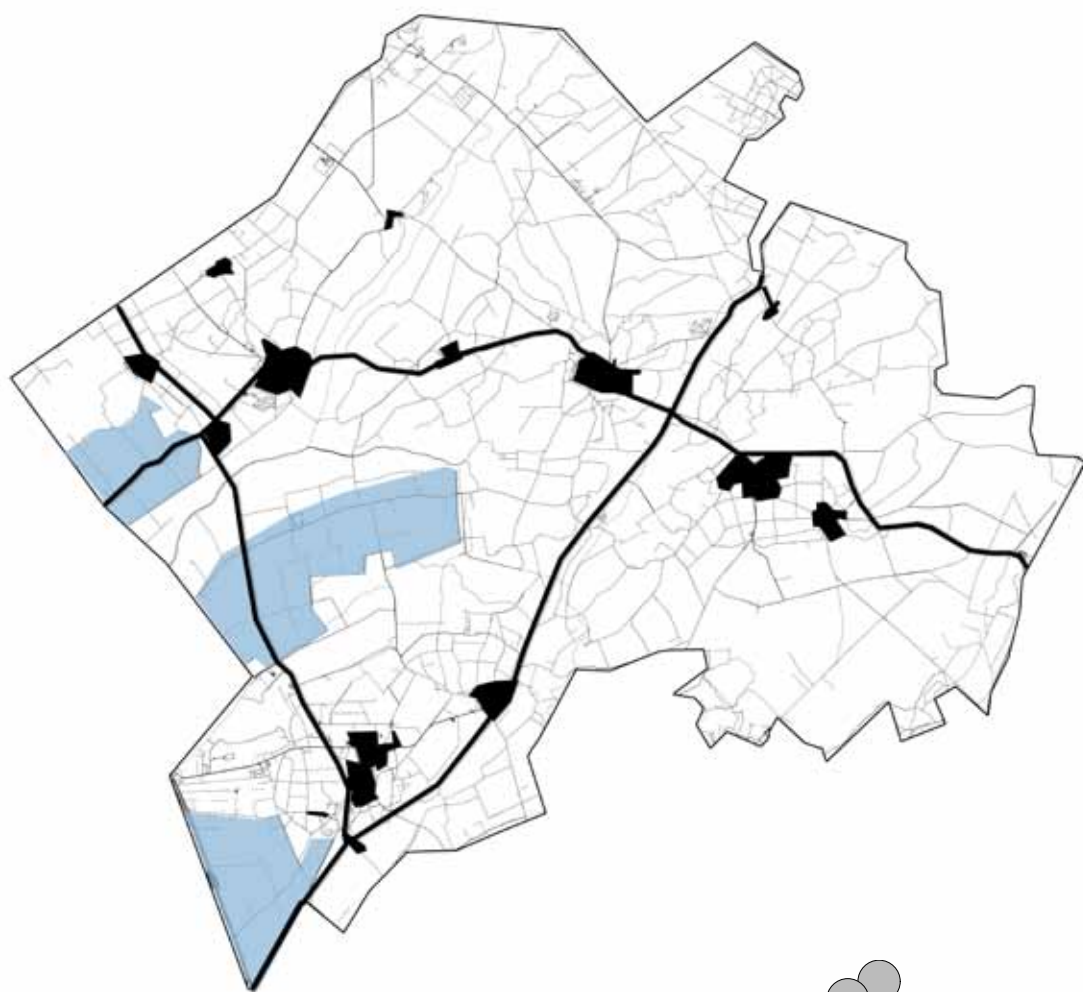
ESDORP	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks			x	x
Niet haaks			x	x
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				
Massa's				
Groot				
Klein			x	x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin		x	
	Zwart			x
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel			
	Zwart		x	
	Anders			x
Anders	Stucwerk			
	Zink			
	Staal			
	Kunststof			
	Glas (reglit)			
	Vezel cementplaat			
Dak				
Riet			x	
Pan	Grijs		x	
	Rood			x
Golfplaat	Grijs			
	Rood			
Anders				
Schoorstenen				
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Bruin Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Wit RAL	x	x	x
	Zwart RAL			
	Standgroen RAL			
	Bruinzwart RAL		x	x
	Grijs RAL			
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Bruin Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Wit RAL	x	x	
	Bruin Zwart RAL			x



ESDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	N.v.t.		
	Grind / split	Bruin / grijs	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
Bij de woning	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden		x	
Middelgrote bomen	Notenboom		x	
	Fruitbomen		x	x
	Berk			
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst		x	x
	Krent		x	x
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
Hagen	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			



WEGDORPEN



WEGDORP

De kernkwaliteiten van een wegdorpen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland;
- opstreckende verkaveling.

Bebouwing in het wegdorpenlandschap vindt plaats als lintbebouwing aan weerszijden van de weg:

- boerderijen, arbeiderswoningen en vrijstaande woningen;
- het voorhuis is overwegend gericht naar de doorgaande weg;
- de bebouwing staat op overwegend smalle huiskavels;
- bij uitbreiding op agrarische bedrijven worden meerdere kavels naast elkaar gevuld;
- de bebouwing staat met hoofdgebouw en bijgebouwen over het algemeen in de lijn van de verkaveling en niet loodrecht op de ietwat slingerende weg;
- alle bebouwing staat op ieder erf haaks ten opzichte van elkaar;
- aan de boerderijen is de invloed van Friesland te zien. De hoofdvorm van de schuur is rechthoekig en de kapvorm is hoog. Op deze schuren liggen meestal geen rode pannen;
- juist de afwisselende afstand van het hoofdgebouw tot de weg is kenmerkend;
- wanneer er soms ruimte is tussen de bebouwing, dan is deze afwisselend open of besloten door een bosje;
- tussen weg en erf ligt meestal een sloot, ook de kavelscheidingen zijn sloten;
- singelbeplanting met streekeigen bomen en struiken staat langs deze sloten, bij de erven, maar ook hier en daar langs de percelen;
- één toerit over een dam, soms gemarkeerd door een inrijhek met hoekpalen;
- voortuinen met gazon, fruitbomen, hagen en parkbomen;
- de kleurtonen zijn gedekt,
- gebied met rieten daken, grijze en rode pannen en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van gebouwen in de welstandsnota Westerveld staat:

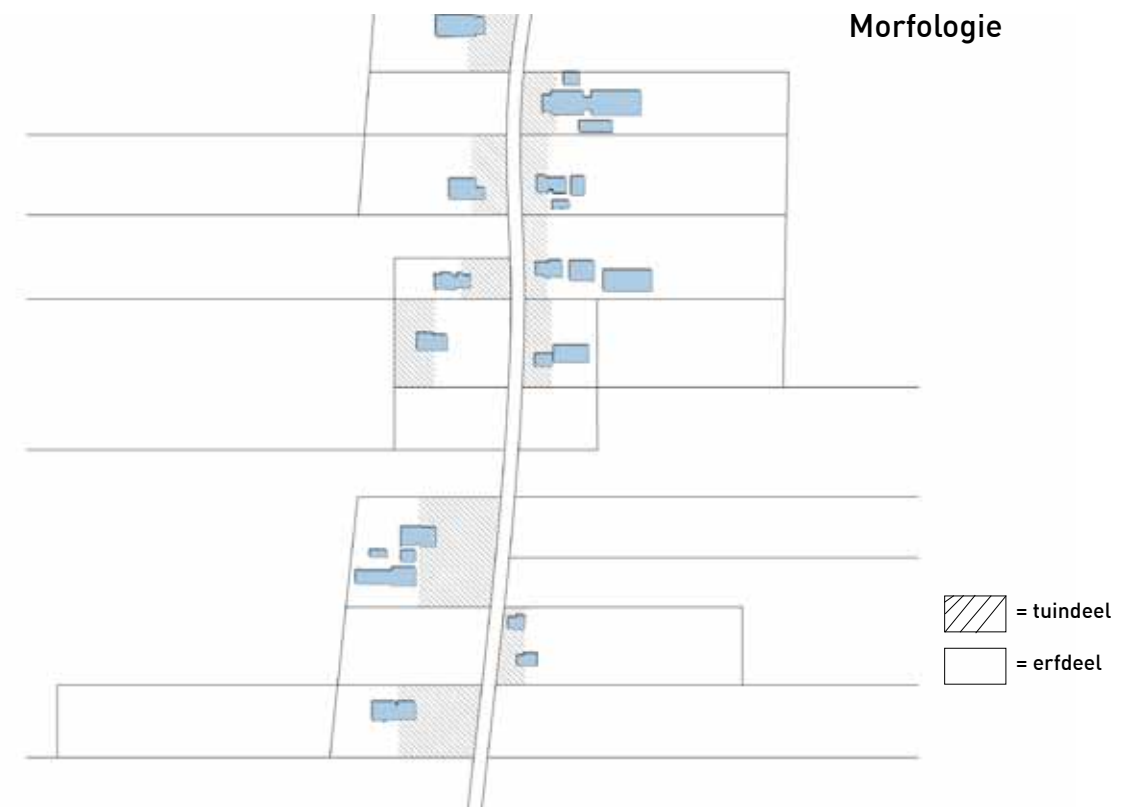
- de situering van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de ligging van de rooilijn en afstand tussen de gebouwen;
- de doorzichten naar de open ruimten moeten worden gehandhaafd;
- de oriëntatie van de hoofdvorm en de voorgevel zijn overwegend op de weg gericht;
- bestaande nokrichting handhaven;
- nokrichting en nieuwbouw haaks op de weg;
- situering van bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw (behalve het stookhok).

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

- ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen kunnen houtwallen en incidentele bosschages worden aangelegd of hersteld;
- het middels groen of bebouwing benadrukken van het patroon van smalle, diepe percelen.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- singelbeplanting langs de kavelsloten;
- erfbeplanting met parkbomen in de voortuin, gazon, hagen en fruitbomen en eiken achter op het erf. De beplanting versterkt de allure van de bebouwing. Aan de achterkant is ruim uitzicht mogelijk op het open landschap, maar andersom is het lint vanuit het landschap gezien overwegend groen;
- aandacht is daarom nodig voor beplanting op de achtererven;
- bosjes waar mogelijk stimuleren tussen de gaten in de bebouwing of op de erven;
- het landschappelijk patroon van de smalle huiskavels terug laten keren in de erfbeplanting op erven waar meerder kavels naast elkaar worden benut voor bebouwing. Daardoor ontstaan er visueel geen brede erven;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.

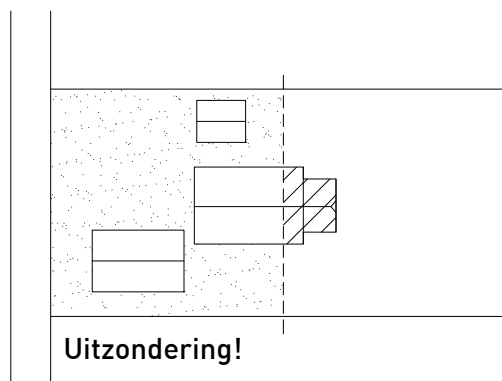
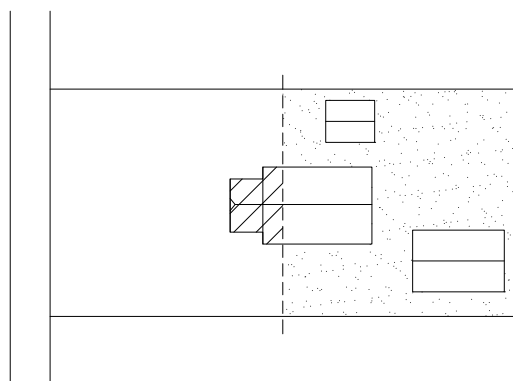


Boerderij Wegdorpen landschap

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht.

Bergingen en schuren altijd achter de woning in het erfdeel.

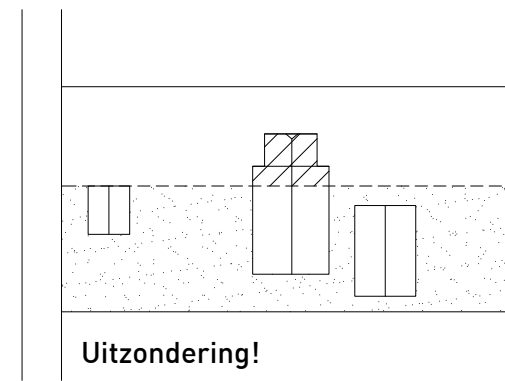
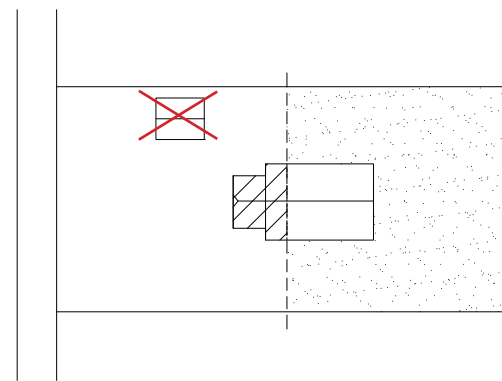
Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.



Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om het achterhuis + schuren naar de straatkant te richten.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.



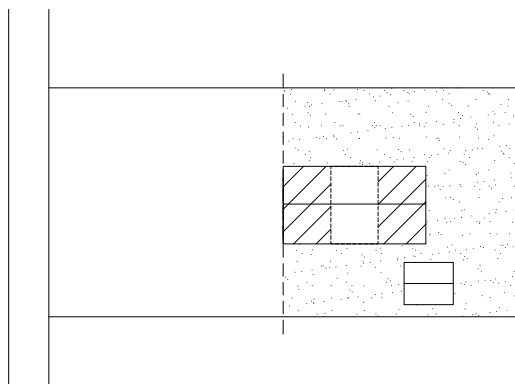
Schuren in het tuindeel is niet mogelijk.

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren.

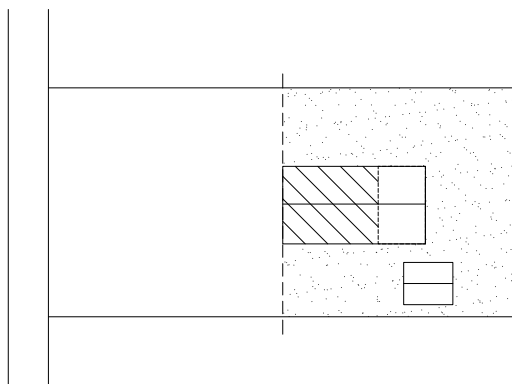
Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.

Schuurwoning Wegdorpenlandschap

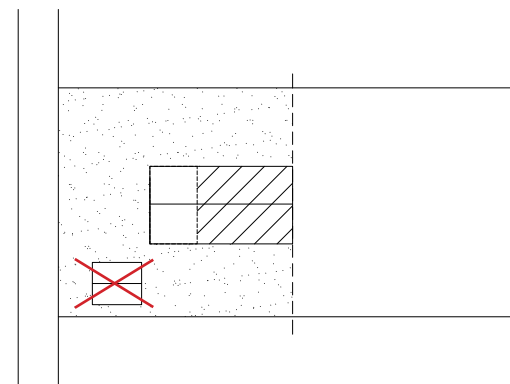
Schuurwoning binnen bestaande bebouwing of bij nieuwbouw



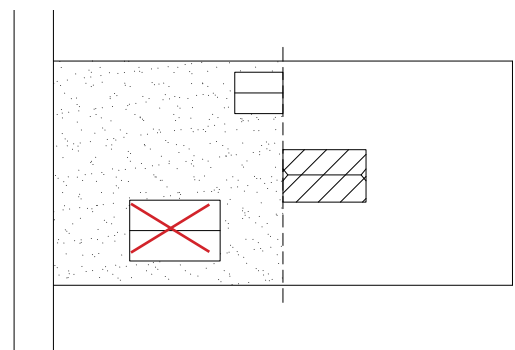
Schuurwoningen altijd op het erfdeel.
Woonfunctie zowel aan voor- als achterzijde. Parkeren en opslag daar tussenin.
Woning nokrichting altijd haaks op straat.



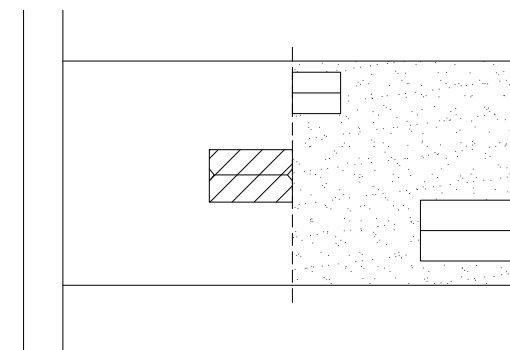
Afhankelijk van uitzicht is het mogelijk om de woonfunctie aan de voorzijde te situeren en parkeren en opslag aan de achterzijde.
Dit is een uitzondering.



Bij een schuurwoning is het niet mogelijk om de achterzijde en garage aan de straatzijde te situeren aangezien hierdoor het tuin- en erfdeel omgewisseld zouden worden.

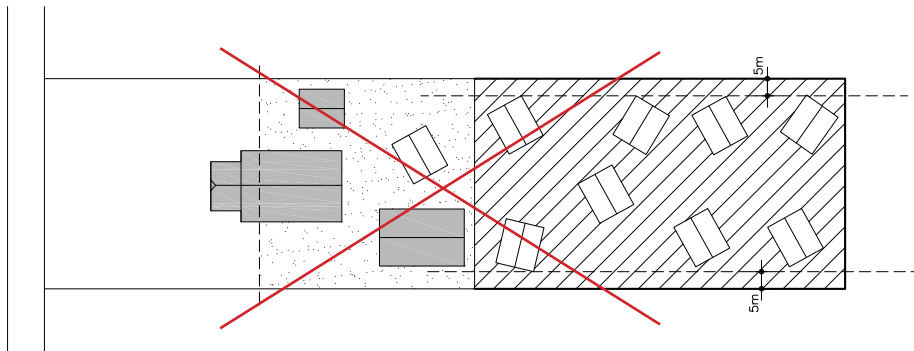


Schuren en garage voor de woning aan straatzijde niet mogelijk

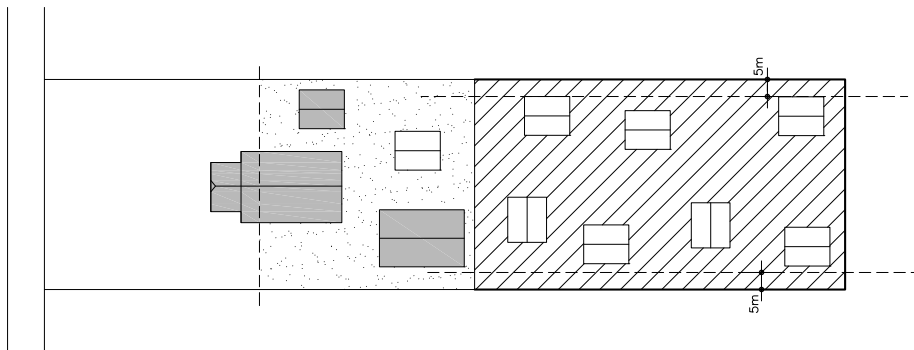


Woning moet volledig buiten het erfdeel staan. Schuren altijd achter woonhuis in erfdeel.

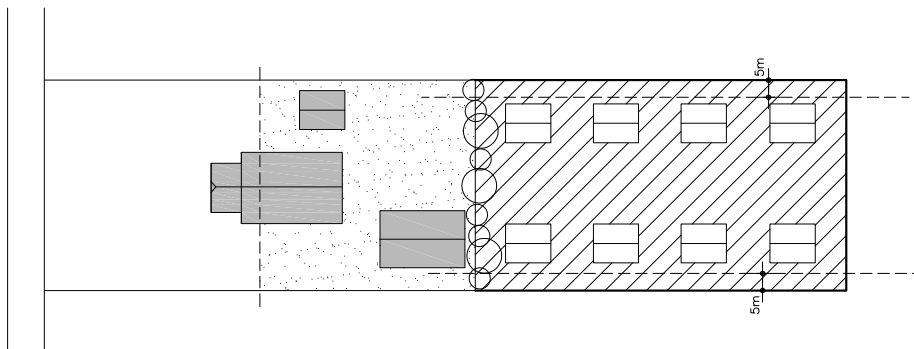
Boerderij naar recreatie Wegdorpenlandschap



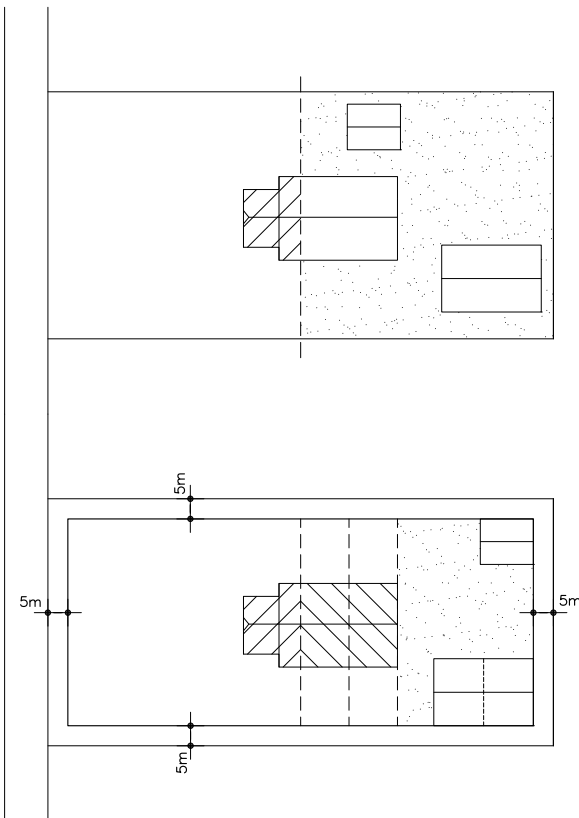
Nokrichting recreatiewoningen zijn niet haaks of evenwijdig. Past niet met landschap.



Nieuwe erf met verspreid liggende recreatiewoningen is verlengde van het bestaande erfgoed.



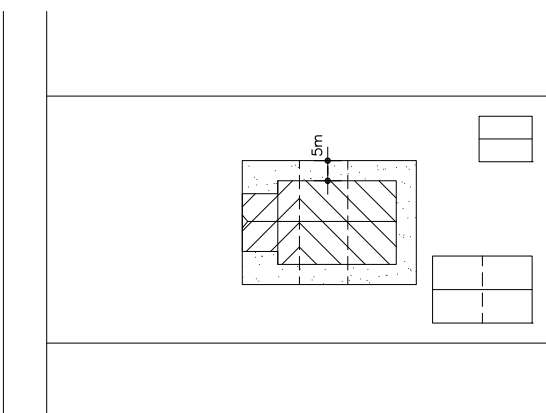
Nieuwe erf met recreatiewoningen in een grid is verlengde van het bestaande erfgoed. Kan wel mits achter beplanting.



Uitgangspunt voor de functiewijziging
Wonen voor in tuindeel, achter in erfdeel.

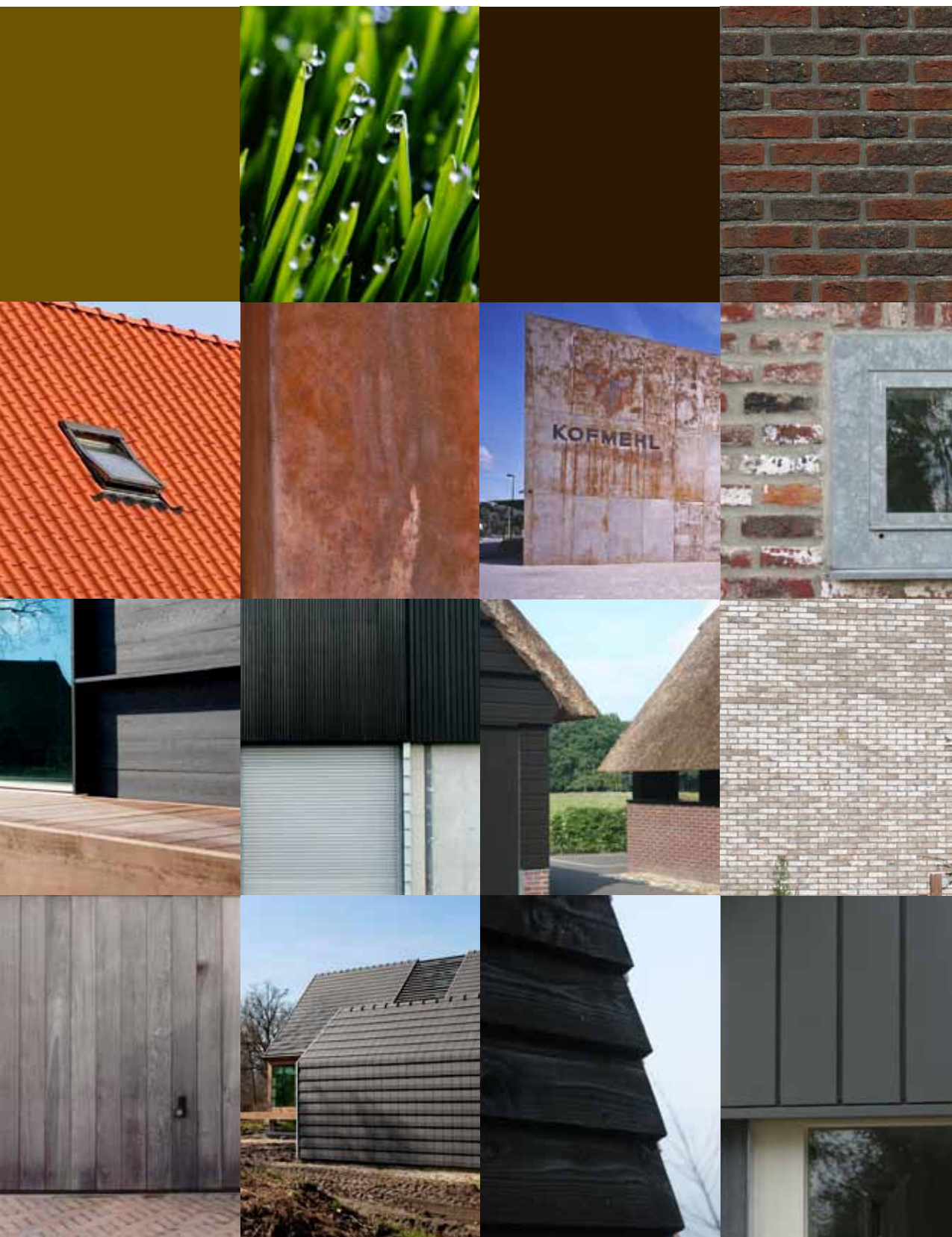
Bij woningsplitsing:

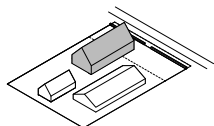
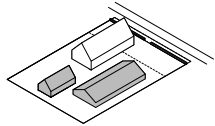
- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw van een boerenerf.
- 5 m rondom gemeenschappelijk ontwerpen en onderhouden om een eenheid te behouden.
- bijgebouwen op erfdeel achter.



Bij vervangende nieuwbouw:

- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw.
- totale erfbeplanting is gemeenschappelijk ontworpen en onderhouden.
- de 2 of drie woningen hebben een zone van 5 meter direct aan het gebouw gekoppeld. Bij het voorhuis is de zone iets breder.



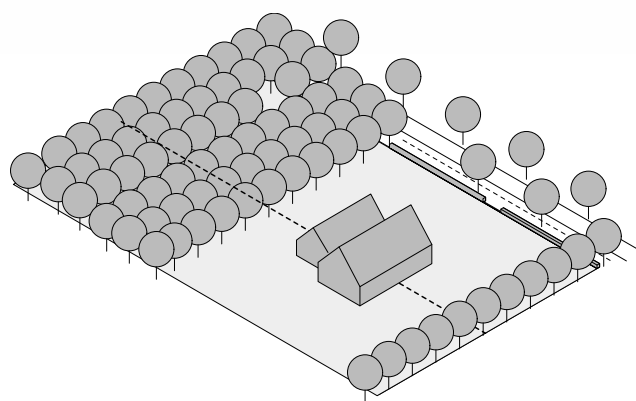
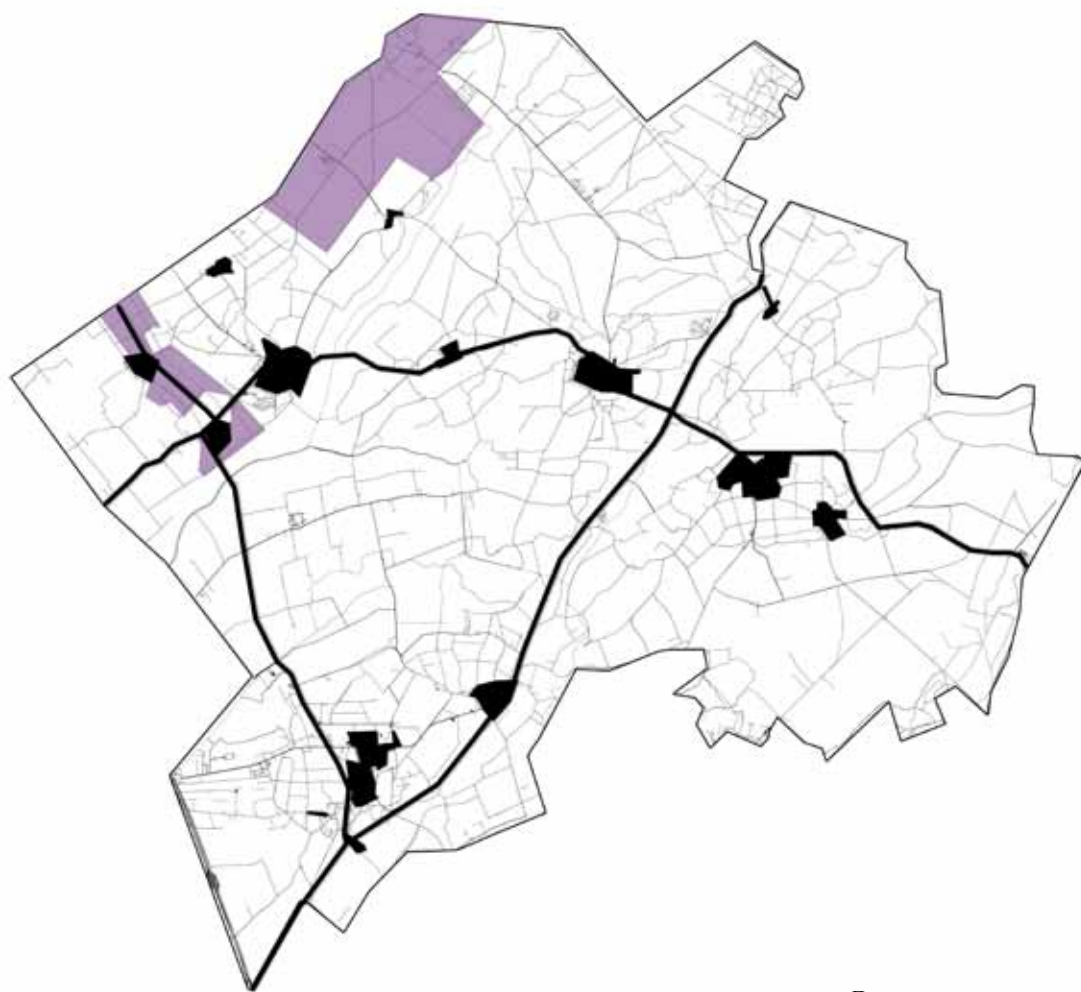
WEGDORP	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks		x		x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				x
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood	x		x
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs	x		x
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart			x
Anders	Anders			
	Stucwerk			
	Zink			
	Staal			x
	Kunststof			
	Glas (reglit)			
	Vezel cementplaat			
Dak				
Riet		x		x
Pan	Grijs	x		x
	Rood			x
Golfplaat	Grijs			x
		voorhuis	achterhuis	
Schoorstenen		x		
RVS / zwart			x	
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Wit RAL	x	x	x
	Bruinzwart RAL			
	Standgroen RAL			
	Bruinzwart RAL		x	x
	Grijs RAL			
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Bruin Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Wit RAL	x	x	
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x



WEGDORP	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / rood		
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
Bij de woning	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden		x	
Middelgrote bomen Opvallende boom	Notenboom		x	
	Fruitbomen		x	x
	Berk			
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst		x	x
	Krent		x	x
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
Hagen	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			

A landscape photograph showing a field of tall, dry grass in the foreground. In the middle ground, there is a line of trees, including several tall, dark evergreens on the left and some bare deciduous trees further back. The background is a hazy, distant horizon. The sky is filled with large, soft clouds, and the overall lighting suggests a sunset or sunrise, with a warm, golden glow. The text "ONTGINNINGSKOLONIEEN" is overlaid in white, bold, sans-serif capital letters at the bottom of the image.

ONTGINNINGSKOLONIEEN



De kernkwaliteiten van de ontginningskolonieen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- strakke, planmatige opzet
- afwisseling in open en besloten delen
- grote bospercelen
- gras- en bouwland
- agrarische en natuurfunctie

Bebouwing in het ontginningskolonie landschap vindt plaats als lintbebouwing langs de met bomen beplante wegen:

- de nokrichting van het hoofdgebouw staat loodrecht ten opzichte van de weg;
- tussen de erven is steeds zicht op het erachter gelegen landschap mogelijk;
- de hoofdgebouwen van de erven staan overwegend in een rooilijn;
- de bebouwing op het erf staat haaks ten opzichte van elkaar;
- het hoofdgebouw is goed zichtbaar vanaf de straat en is niet verstopt achter beplanting;
- de hogere erfbeplanting in de vorm van eiken, fruitbomen, struiken en hagen ligt hoofdzakelijk aan weerszijden van het hoofdgebouw;
- sommige gevels zijn wit, verder zijn de kleurtonen gedekt;
- gebied van rieten daken en zwart gepotdekselde wanden;
- voetgangerspad naast de woning is veelal verbreed.

Over ligging van de bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

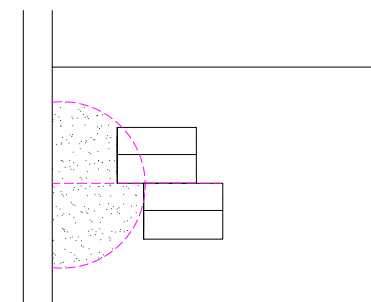
- strak geordend, blokvormig, landschap met kleinschalige bebouwing;
- de koloniewoningen zijn met een onderlinge afstand van circa 60 meter gebouwd;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- de voorzieningen zijn op de kruispunten van de wegen gebouwd.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

- houdt rekening met en versterkt waar mogelijk de structuur van de ontginningsassen, verbindingswegen en de waterloop;
- handhaaft of versterkt de historische bebouwingsstructuur, lintbebouwing.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- behoudt doorzichten naar het landschap achter de lintbebouwing;
- afhankelijk van de typologie van de bebouwing groene parkbomen zoals kastanje, tamme kastanje, noot en linde in de voortuin. Dit geldt voor de bebouwing met een zekere allure. Op de overige erven veel fruitbomen toevoegen. Daar waren sloten zijn, zijn hagen als erfgrans overbodig;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;
- zo mogelijk handhaven wandelpad naar de woning en op een ander locatie de toerit voor de auto situeren.



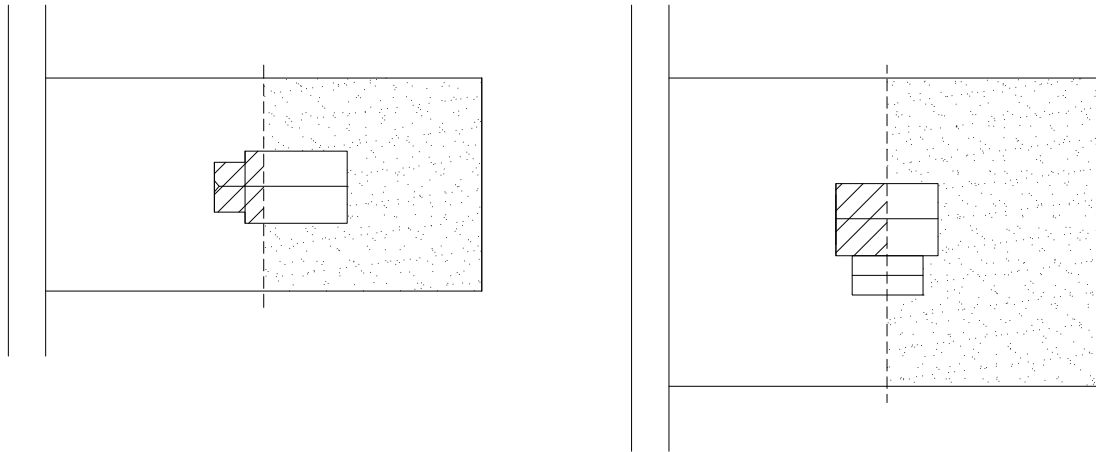
Aanzicht kenmerkend voorhuis zichtbaar vanaf de openbare weg, doordat er geen hoge beplanting in de voortuin staat.

Morfologie

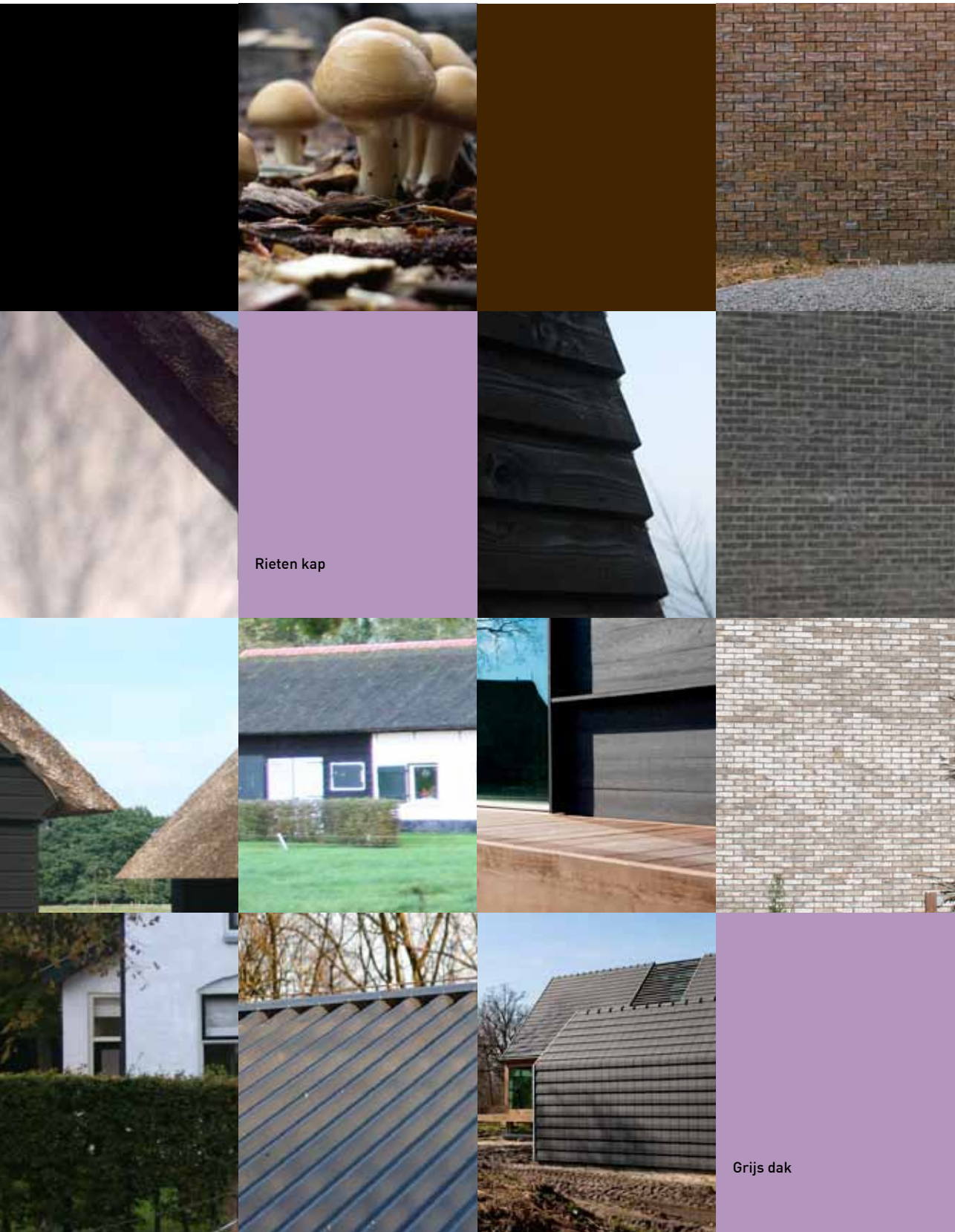
 = tuindeel
 = erfdeel

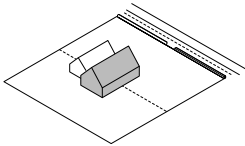
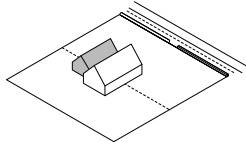
Boerderij Ontginningskolonien

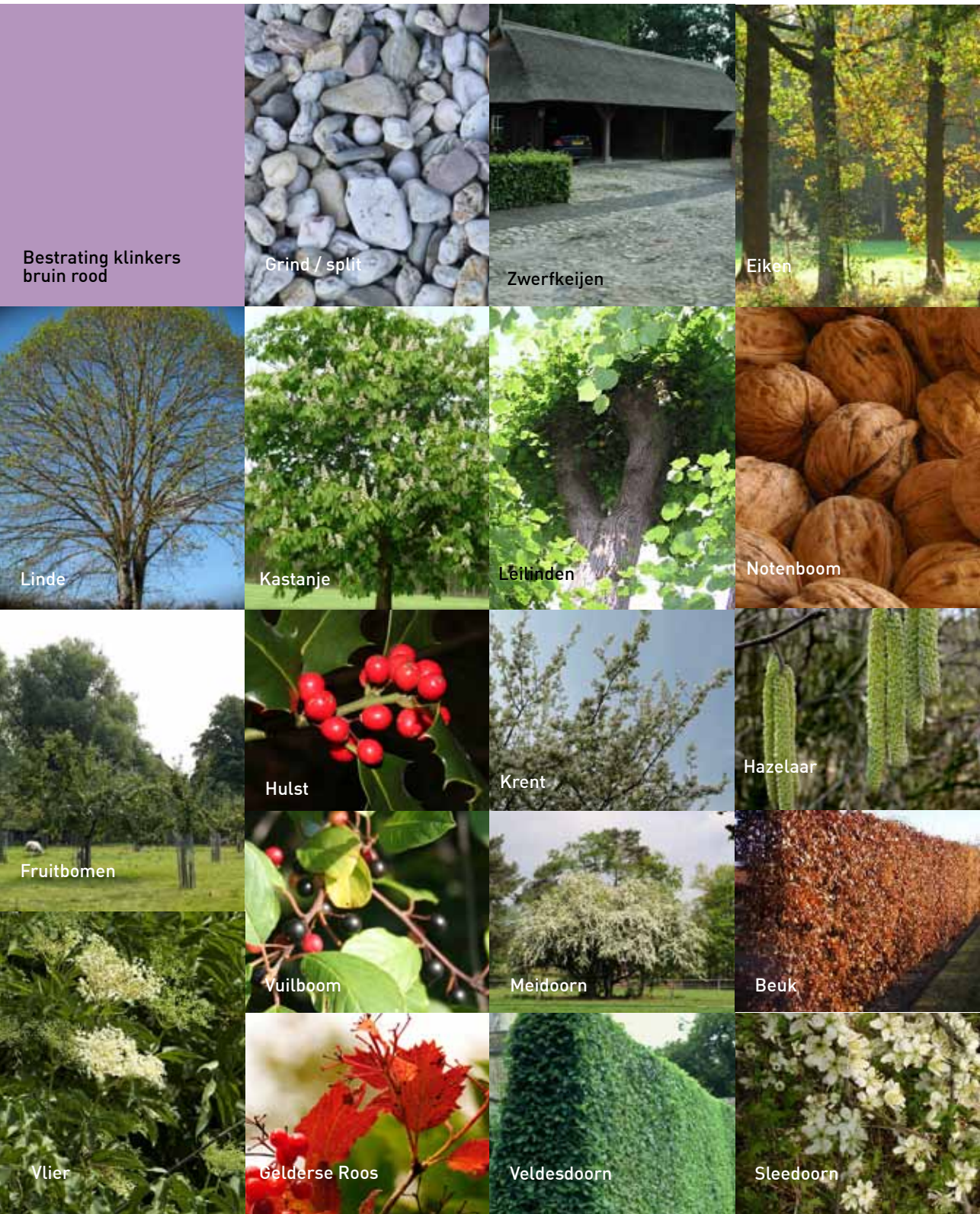
Kolonie altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd naast en achter het achterhuis in het erfdeel.
Nokrichting haaks op straat.



Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.



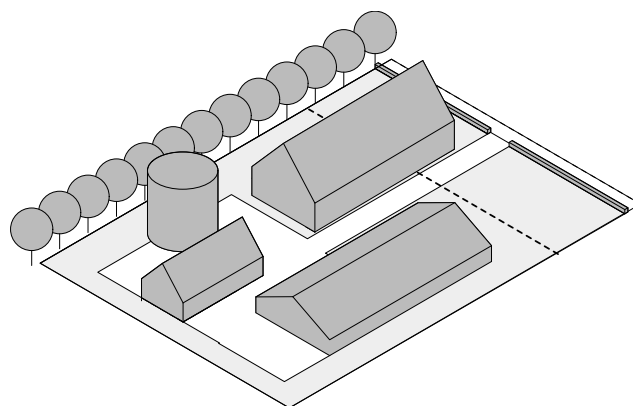
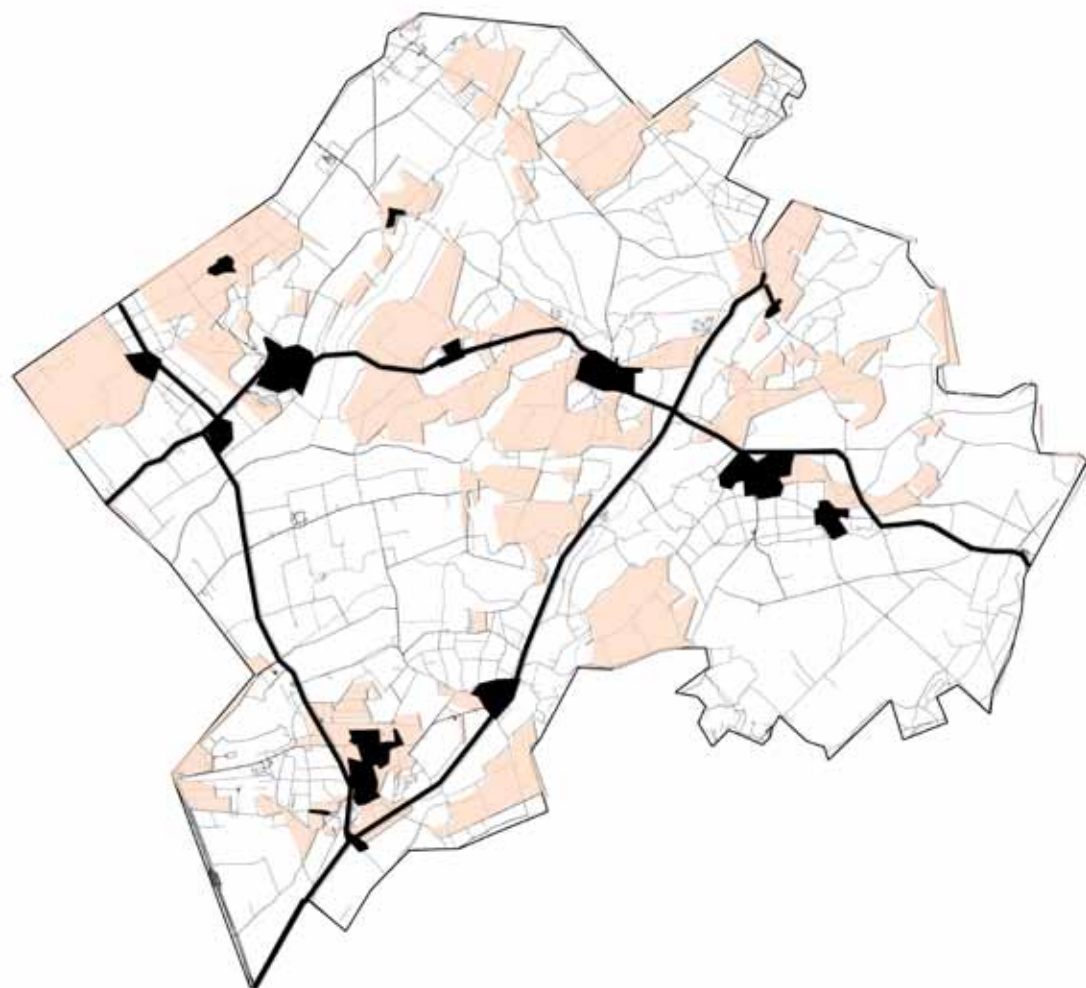
ONTGINNINGSKOLONIE		Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw					
Situering					
Haaks			x		x
Niet haaks					
Bijgebouw					
Achter het woongedeelte					x
Massa's					
Groot					
Klein			x		x
Wanden					
Baksteen					
Rood					
Bruin			x		
Zwart			x		x
Grijs			x		x
Geel					
Wit					
Anders					
Hout					
Vergrijzend naturel					
Zwart					x
Anders					
Anders			x		
Stucwerk					
Zink					
Staal					
Kunststof					
Glas (reglit)					
Vezel cementplaat					
Dak					
Riet			x		
Pan			x		x
Golfplaat					x
Schoorsteen					
Schilderwerk			voorhuis	achterhuis	
Deur					
Standgroen RAL			x	x	x
Bruinzwart RAL				x	x
Kozijnen			x	x	x
Wit RAL					
Zwart RAL					
Standgroen RAL					
Bruinzwart RAL				x	x
Grijs RAL					
Draaiende delen			x		
Wit RAL			x		
Bruinzwart RAL			x	x	x
Standgroen RAL			x	x	x
Grijs RAL					
Luiken					
Zwart RAL				x	x
Wit RAL			x		
Standgroen RAL			x	x	x
Windveren					
Wit RAL					
Bruinzwart RAL			x	x	x
Standgroen RAL			x	x	x



ONTGINNINGSKOLONIE	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x	x
	Betonplaat			x
	Grind / split	Rood / grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	Middengrijs / rood	x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
Bij de woning	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
Middelgrote bomen	Notenboom		x	
	Fruitbomen		x	x
	Berk			
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst		x	x
	Krent		x	x
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
Hagen	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn		x	x
	Beuk		x	x
	Liguster			



VELDONTGINNINGEN



De kernkwaliteiten van de veldontginningen landschap (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.

Bebouwing staat solitair aan de wegen:

- de voorzijde van het erf is gericht op de weg;
- de nokrichting van de bebouwing staat loodrecht ten opzichte van de weg;
- bij ruilverkavelingsboerderijen nokrichting woonhuis soms ook evenwijdig aan de weg en de nokrichting van de stal daar loodrecht op. Woning en schuren kunnen ook in de richting van de verkaveling staan;
- het verschil tussen de kavelbreedte van de erven is groot;
- de afstand tussen de voorgevel van het hoofgebouw en de weg wisselt;
- op de erven staat de bebouwing haaks ten opzichte van elkaar;
- de erfbeplanting was vanouds eenvoudig, met streekeigen bomen zoals eiken, lijsterbes en berken langs de kavelgrens en fruitbomen bij het voorhuis;
- erven soms deels verscholen achter houtwallen, bosjes en singels;
- bij ruilverkavelingsboerderijen ca. 5 m brede singelbeplanting op achterzijde van het erf;
- recreatieterreinen liggen verscholen in het groen. Dit groen is streekeigen met eik, lijsterbes, berk en struiken.
- de kleurtonen zijn zeer divers, maar wel in een steeds terugkerend pallet, met soms sleetse kleuren. Materialen op de agrarische bedrijven zoals golfplaten, damwand, beton en windbreekgaas.

Over ligging in het algemeen van bebouwing in het buitengebied welstandsnota Westerveld:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie;
- bij clustergewijze bebouwing is er sprake van een duidelijk rooilijn;
- de oriëntatie van de representatieve gevel is gericht op de weg;
- de (agrarische) bijgebouwen liggen achter het hoofgebouw (behalve het stookhok);
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Over ligging recreatieterreinen in de welstandsnota Westerveld:

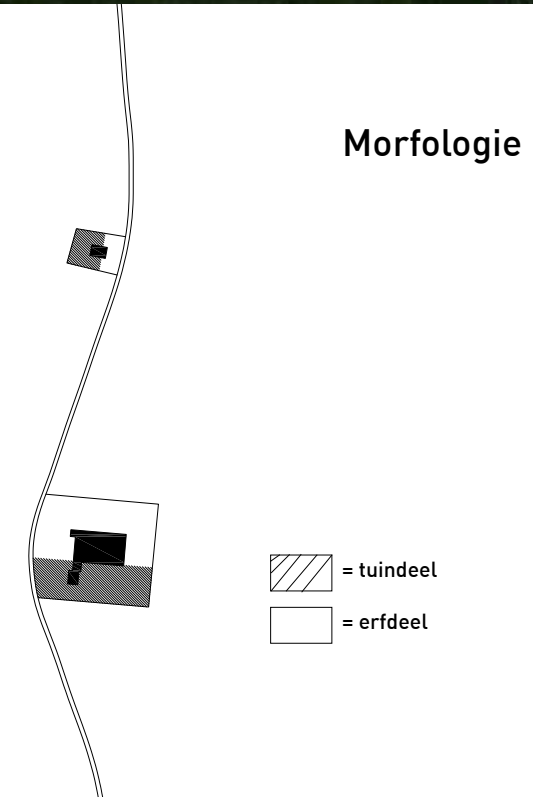
- bij situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan;
- de dienstwoning (en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, geclusterd worden gebouwd;
- bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichte van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld:

- landschappelijke prestaties vinden bij voorkeur plaats in speciaal aangewezen gebieden;
- het aanplanten van opgaand groen op erven is een mogelijkheid om het verschil tussen open en besloten delen te benadrukken;
- het inpassen van bebouwing in de ontginningsassen.

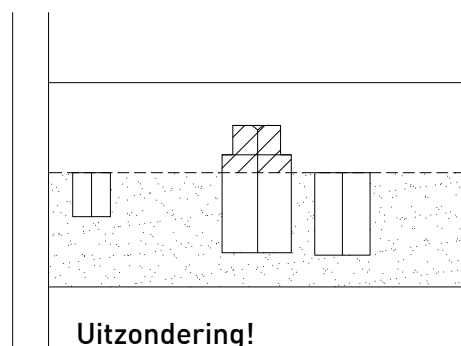
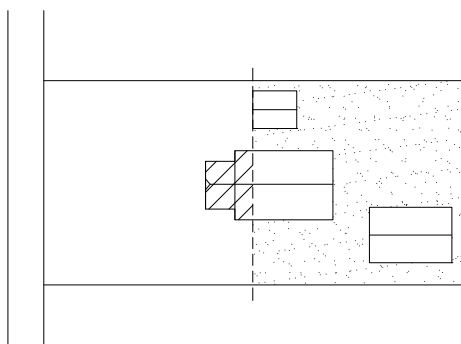
Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- op alle erven de kenmerkende beplanting zoals de bomen eik, lijsterbes en berk, fruitbomen, struiken en hagen, evenals bosjes en houtsingels;
- de kantige, rechthoekige vorm van de agrarische erven als basisopzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of een sloot, moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;
- de recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er wel, vanaf het terrein gezien, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein.



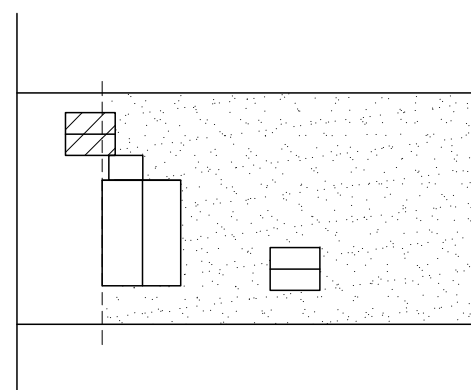
Boerderij Veldontginningen

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd achter het woonhuis in het erfdeel. Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.



Woondeel altijd in tuindeel.
Schuren en garage altijd in erfdeel.

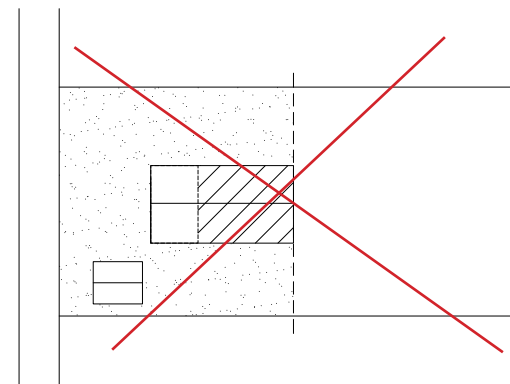
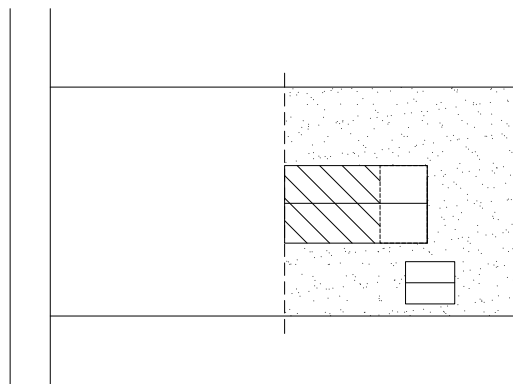
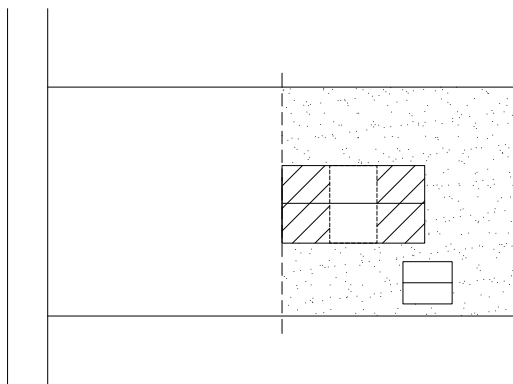
In sommige gevallen kan het door bijvoorbeeld uitzicht noodzakelijk zijn de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren. Dit moet per aanvraag specifiek worden getoest door een landschapsarchitect en supervisor.



Bij ruilverkavelingsboerderijen schuren en garage altijd in erfdeel.

Schuurwoning Veldontginningen

Schuurwoning binnen bestaande bebouwing of bij nieuwbouw



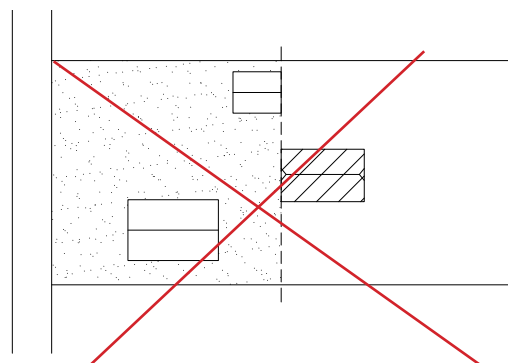
Schuurwoningen altijd op het erfdeel
Woonfunctie zowel aan voor- als
achterzijde. parkeren en opslag daar
tussenin.

Woning nokrichting altijd haaks op straat.

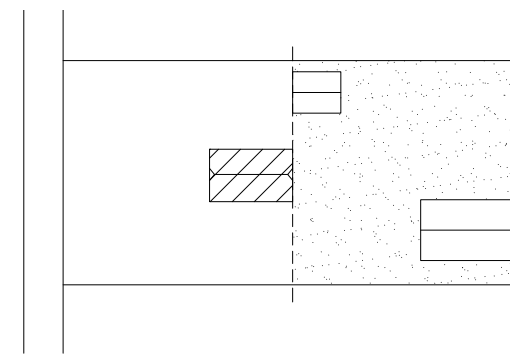
Afhankelijk van uitzicht is het mogelijk
om de woonfunctie aan de voorzijde te
situeren en parkeren en opslag aan de
achterzijde.

Dit is een uitzondering.

Bij een schuurwoning is het niet mogelijk
om de achterzijde en garage aan de
straatzijde te situeren

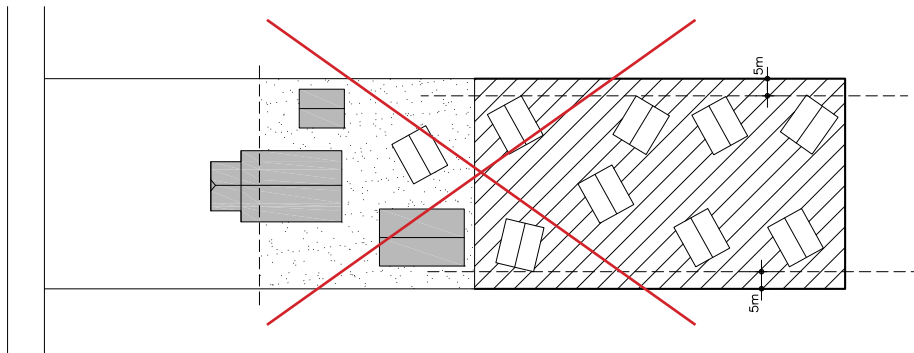


Schuren en garage voor de woning aan
straatzijde niet mogelijk

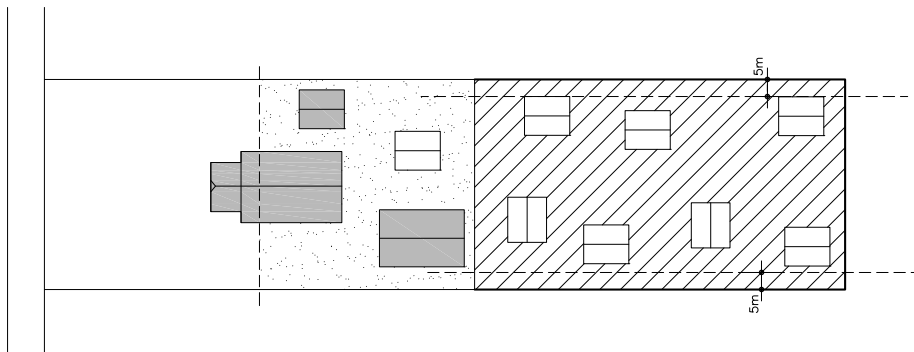


Woning moet volledig buiten het erf deel staan.
Schuren altijd achter woonhuis in erfdeel.

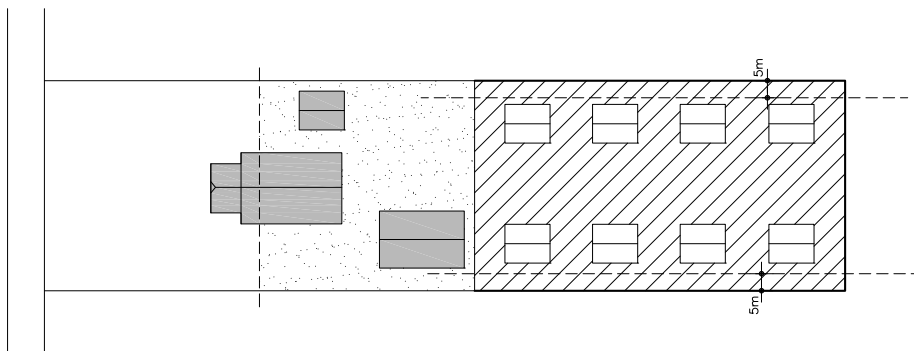
Boerderij naar recreatie zoals in Wegdorpen landschap.



Nokrichting recreatiewoningen zijn niet haaks of evenwijdig. Past niet met landschap.

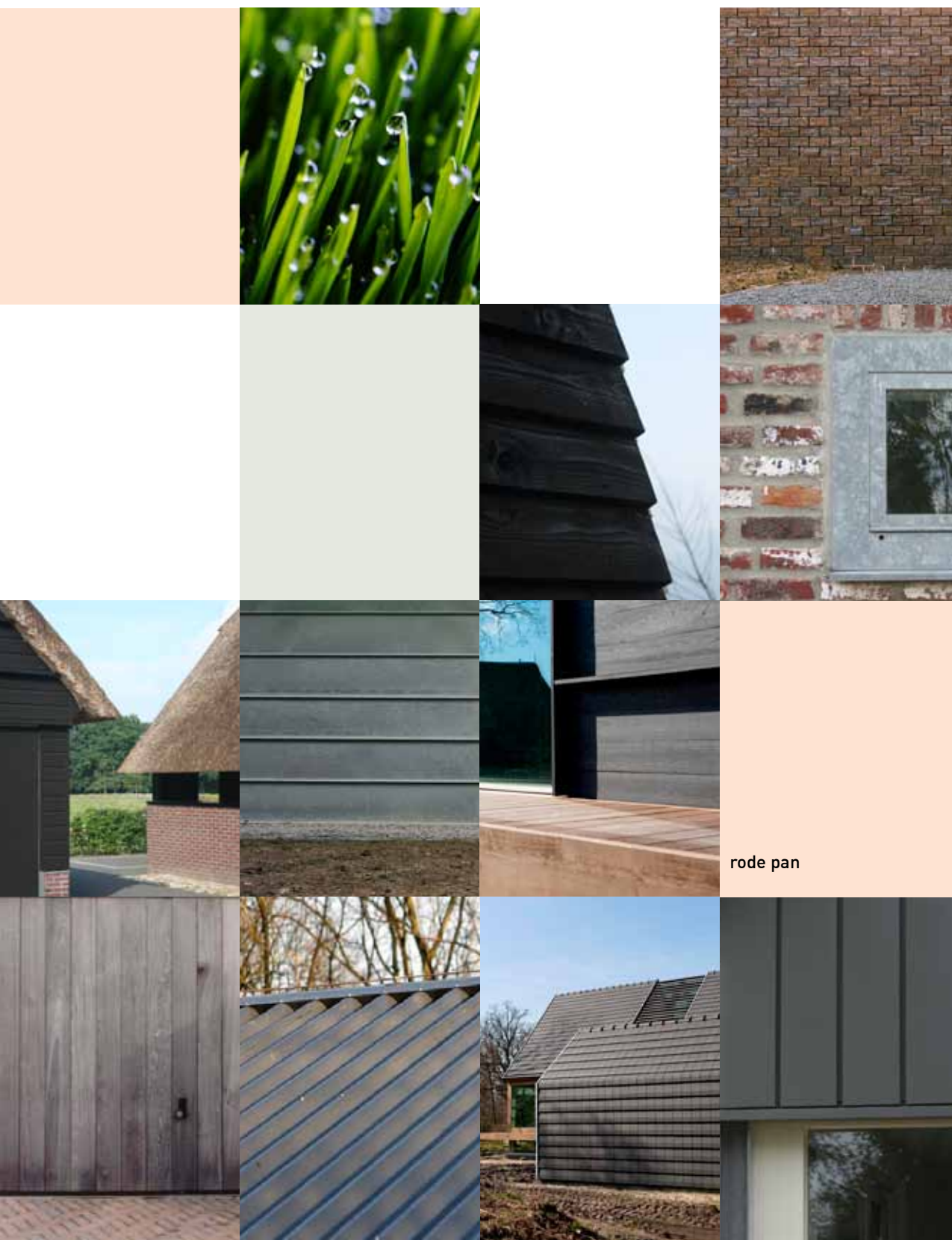


Nieuwe erf met verspreid liggende recreatiewoningen is verlengde van het bestaande erfgoed.

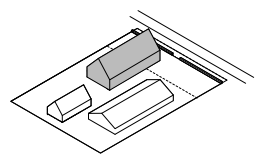
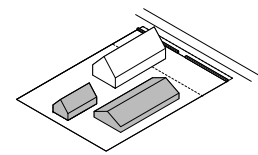


Bij vervangende nieuwbouw:

- twee of drie woningen binnen het hoofdgebouw.
- totale erfbeplanting is gemeenschappelijk ontworpen en onderhouden.
- de 2 of drie woningen hebben een zone van 5 meter direct aan het gebouw gekoppeld. Bij het voorhuis is de zone iets breder.



rode pan

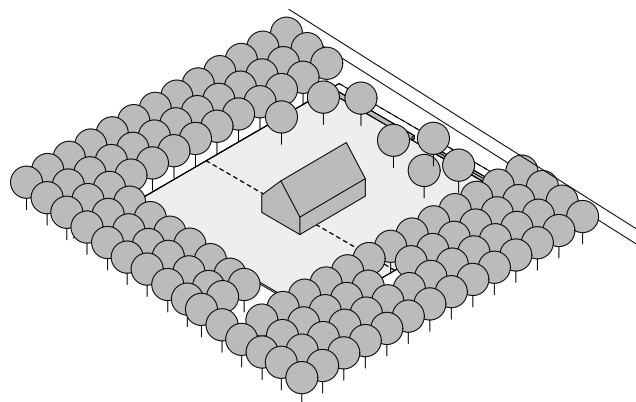
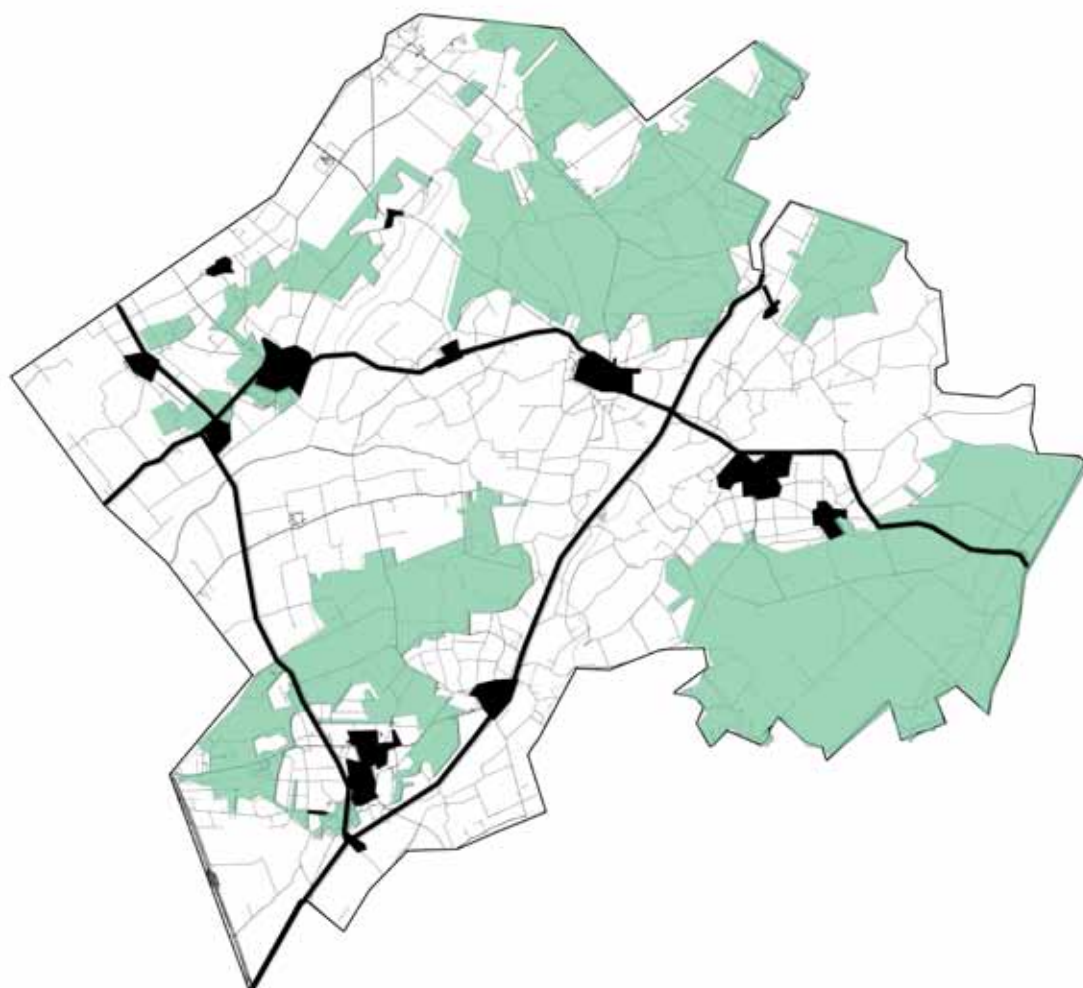
VELDONTGINNING	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw		 		
Situering				
Haaks		x		x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				x
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood	x		x
	Bruin	x		x
	Zwart	x		x
	Grijs	x		x
	Geel	x		x
	Wit	x		x
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart			x
	Anders			
Anders	Stucwerk			
	Zink			
	Staal			x
	Kunststof			
	Glas (reglit)			
	Vezel cementplaat			
Dak				
Riet		x		
Pan	Grijs	x		x
	Rood			x
Golfplaat	Grijs			x
	Rood			
Schoorstenen				
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Wit RAL	x	x	x
	Zwart RAL			
	Standgroen RAL			
	Bruinzwart RAL		x	x
	Grijs RAL			
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Wit RAL			
	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x



VELD ONTGINNINGEN	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Heide kleur	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	N.v.t		
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
Bij de woning	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
Middelgrote bomen	Notenboom			
	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk		x	x
	Lijsterbes		x	x
Struiken	Hulst		x	x
	Krent			
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
Hagen	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster		x	x
	Veldesdoorn		x	x



VELDGRONDEN



De kernkwaliteiten van een veldgronden landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- afwisseling in open en besloten delen;
- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing vindt zich afwisselend plaats in open en besloten delen:

- geen duidelijke richtingen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- plaatselijk bos;
- nauwelijks bebouwing.

kernkwaliteiten bos:

- sterk verdicht;
- loof- en naaldbos;
- strakke blokvormige percelen;
- voornamelijk natuurfunctie;
- vennen;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing buiten de bebouwde kom:

- de bebouwing is solitair;
- deze bebouwing is op zich steeds een uitzondering;
- de bebouwing kan ook staan op een bungalowpark of huisjesterrein;
- de bebouwing wordt in beide gevallen omgeven door streekeigen beplanting;
- de kleurtonen zijn gedekt;
- wanneer de kleurtonen niet gedekt zijn, valt dit in met name de winter goed op en detoneert in het landschap waar de natuurfunctie dominant is.

Over ligging van bebouwing in de welstandsnota Westerveld staat:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen;
- de oriëntatie van de voorgevel op de wegontsluiting richten;
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Over ligging recreatieterreinen in de welstandsnota Westerveld:

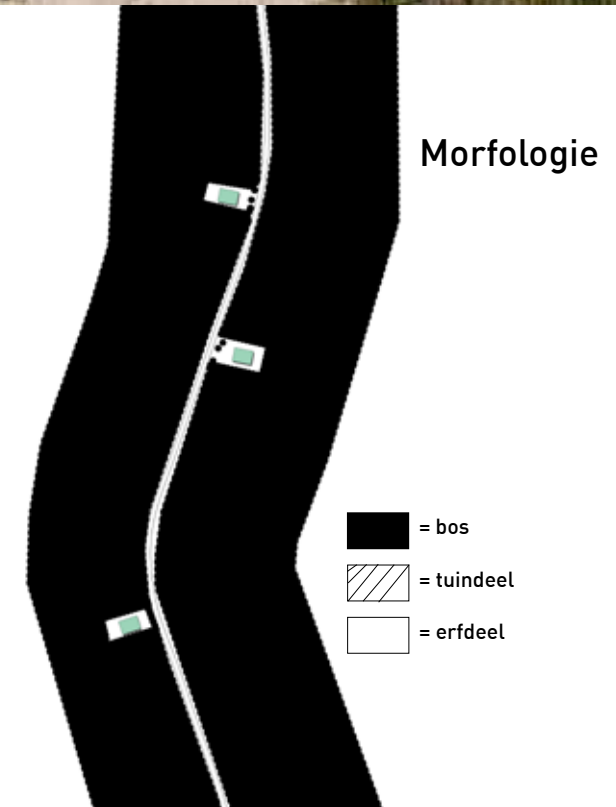
- bij situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan;
- de dienstwoning (en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, geclusterd worden gebouwd;
- bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichte van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

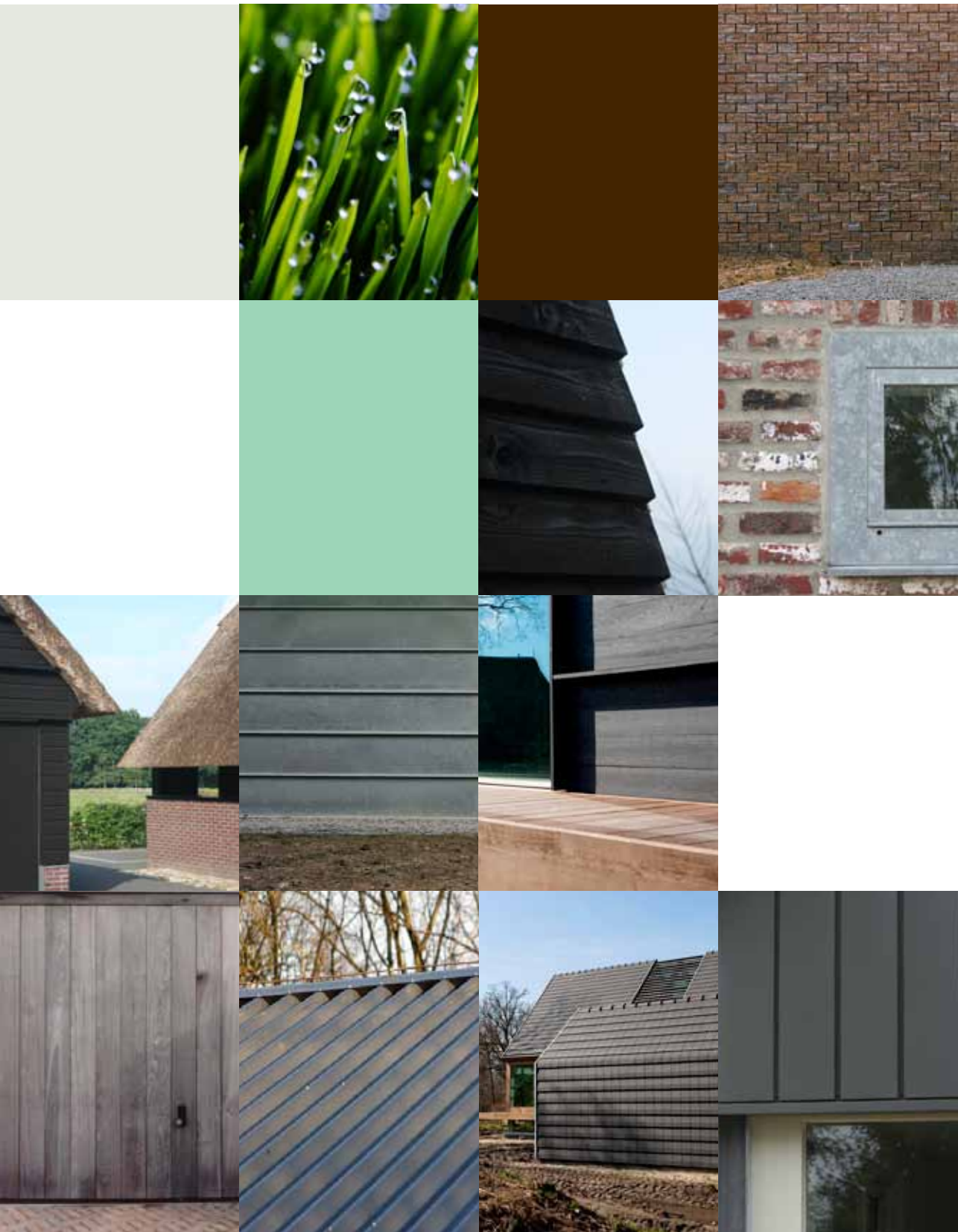
Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

- versterken van het contrast tussen de open heidegebieden en de besloten bosgebieden

Middelen om via landschappelijke inpassing doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- er is geen verschil tussen de beplanting op de erven in het bos of op de heide;
- de erfbeplanting behorend bij de bebouwing op de heide is een 'groene oase' in de open ruimte. Sierbeplanting, geschoren hagen en fruitbomen bevinden zich niet aan de rand van het perceel, maar dicht bij de bebouwing;
- in de hoofdopzet van de erfbeplanting staan in beide gebieden dezelfde soorten beplanting als in het bos. Daardoor staat de bebouwing in het bos of staat er een bosje met bebouwing op de heide;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloot moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;
- voor de hoofdopzet van de recreatieterreinen geldt hetzelfde als voor bebouwing in het bos. De recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er wel, vanaf het terrein, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein. Tussen de bebouwing staan eveneens ruimschoots streekeigen bomen en struiken;
- als alle kleurtonen overwegend gedekt zijn, is de bebouwing te gast in dit landschap.





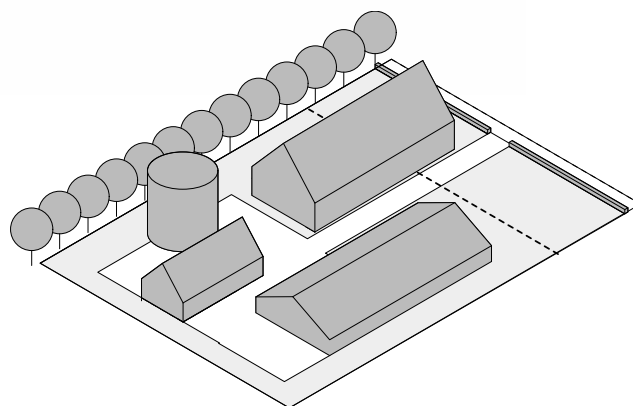
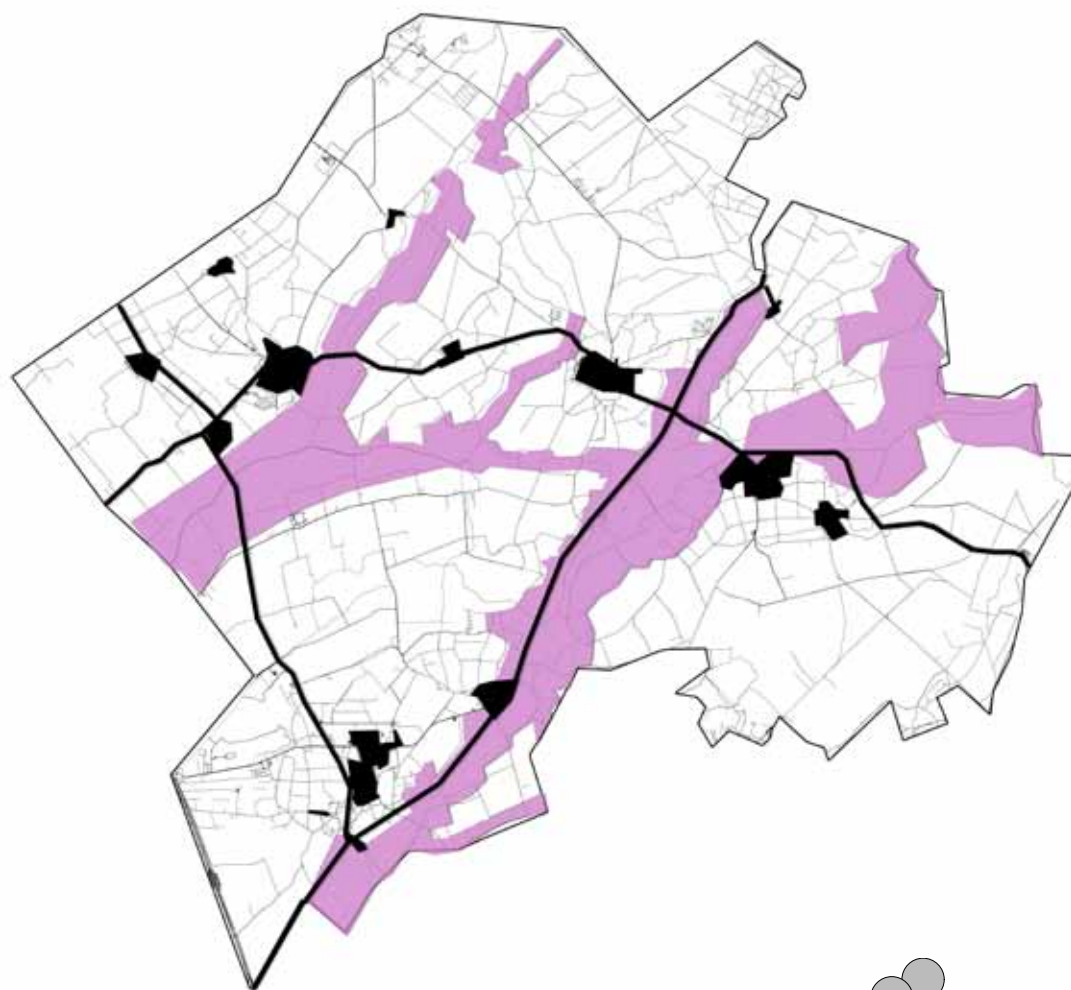
VELDGRONDEN	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks				
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart	x		x
	Anders			
Dak				
Riet		x		x
Pan	Grijs	x		
	Rood			
Golfplaat	Grijs			x
	Rood			
Anders				
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Grijs RAL	x	x	x
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x



VELDGRONDEN	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Zandkleur	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing		x	x
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Wilg			
Bij de woning	Populier in windsingel			
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
Middelgrote bomen	Notenboom			
	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk		x	x
	Lijsterbes		x	x
Struiken	Hulst		x	x
	Krent			
Hagen	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster		x	x
	Veldesdoorn		x	x



BEEKDAL



De kernkwaliteiten van een beekdalen landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland;
- opstreckende verkaveling;
- reliëf;
- nauwelijks bebouwing.

Bebouwing staat solitair aan de wegen:

- de bebouwing is overwegend een agrarisch bedrijf;
- deze hebben het uiterlijk van een ruilverkavelingsboerderij met singelbeplanting;
- deze beplanting van ca. 5 meter breed zorgt voor het behoud van de openheid van het gebied en spaarzaam zicht op bebouwing;
- de bebouwing staat aan de wegen;
- de voorzijde van het erf is gericht op de weg;
- de nokrichting van de oudere bebouwing staat meestal loodrecht ten opzichte van de weg;
- bij ruilverkavelingsboerderijen nokrichting woonhuis soms evenwijdig aan de weg en de nokrichting van de stal staat daar loodrecht op. Woning en schuren kunnen ook in de richting van de verkaveling staan;
- er is verschil tussen de kavelbreedte van de erven;
- de ruilverkavelingserven zijn in opzet een vierkant en hebben aan de rand van het perceel beplanting, waardoor het silhouet vier beplante kanten heeft. Bij nieuwbouw van stallen breekt de nieuwbouw door de beplanting heen. Het erf krijgt dan meestal geen nieuwe erfbeplanting;
- de bebouwing op de erven staat haaks ten opzichte van elkaar;
- in de beplanting staan soorten als es, els, wilg, populier en struiken;
- de kleurtonen zijn gedekt, maar ook fris;
- op de agrarische bedrijven materialen zoals damwand, golfplaten, beton en windbreekgaas.

Over ligging in het algemeen in het buitengebied welstandsnota Westerveld staat:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie;
- bij clustergewijze bebouwing is er spreke van een duidelijke rooilijn;
- de oriëntatie van de representatieve gevel is gericht op de weg;
- de (agrarische) bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw;
- bijzonder complexen en / of functies kunnen afwijken.

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld is:

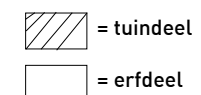
- het terugbrengen van houtwallen, zowel dwars op de randen gesitueerd, als evenwijdig aan de beek dalrand;
- het behoud en of herstel van greppels, en smalle sloten die de smalle diepe kavels van elkaar scheiden;
- daar waar grootschalige ruilverkavelingen plaatsvonden, wordt niet gestreeft naar het terugbrengen van de afwezige kernkwaliteiten.

Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- bij erven aan de rand van het beekdal terugbrengen van houtwallen dwars op en evenwijdig aan de rand. Dit kan ook onderdeel uitmaken van een erfinrichtingsplan bij uitbreiding van een erf;
- bij agrarische erven in de open ruimte de kantige en rechthoekige vorm van de erven als basis opzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en / of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.

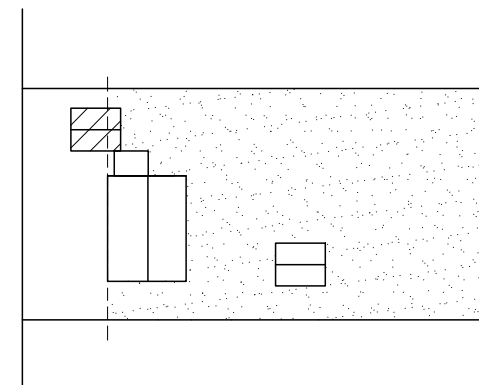


Morfologie

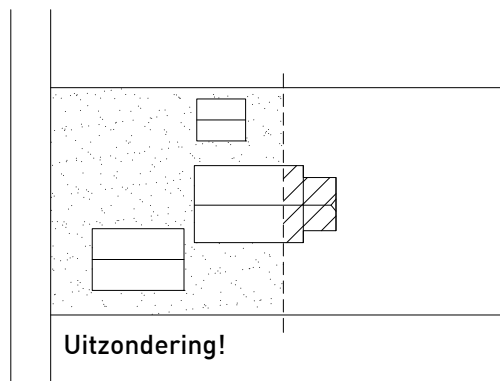
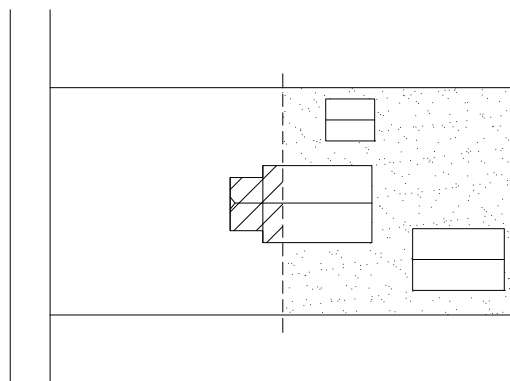


Boerderij Beekdalen landschap

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht m.u.v. Esdorpen. Bergingen en schuren altijd achter de woning in het erfdeel. Nokrichting haaks op straat of haaks in de verkaveling.



Ruilverkavelingsboerderij

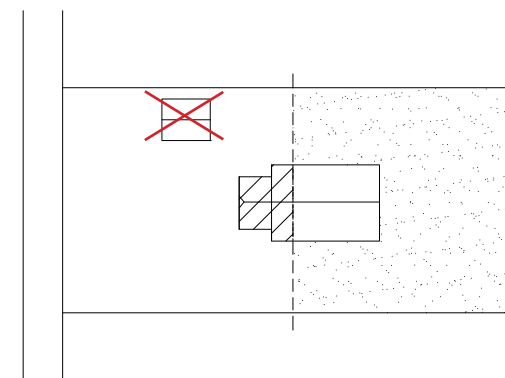


Uitzondering!

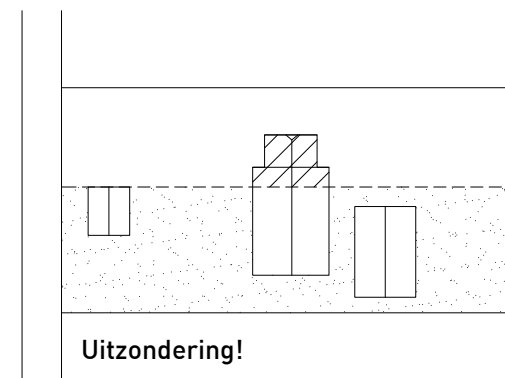
Woondeel altijd in tuindeel. Schuren en garage altijd in erfdeel.

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om het achterhuis + schuren naar de straatkant te richten.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschap architect en supervisor.



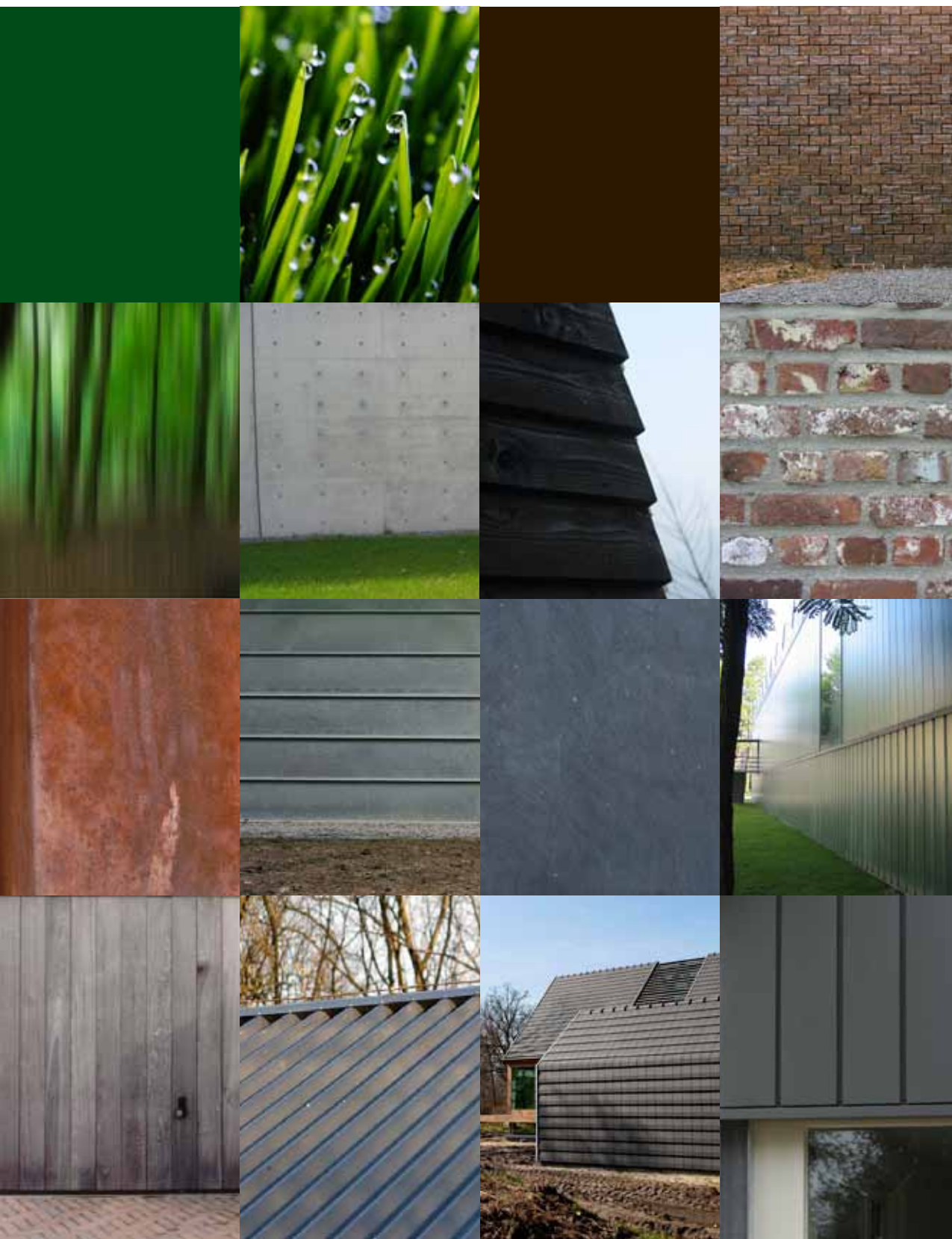
Schuren in het tuindeel is niet mogelijk.

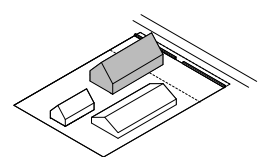
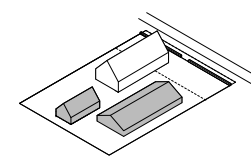


Uitzondering!

In sommige gevallen kan het door bv. uitzicht noodzakelijk zijn om de bebouwing evenwijdig aan de straat te situeren.

Dit moet per aanvraag specifiek worden getoetst door een landschapsarchitect en supervisor.



BEEKDAL	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw		Bijgebouw
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks		x		x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				x
Massa's				
Groot				x
Klein		x		x
Wanden				
Baksteen	Rood			
	Bruin	x		x
	Zwart			
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders			
Hout	Vergrijzend naturel	x		x
	Zwart			x
	Anders			
Anders	Stucwerk			
	Zink			x
	Staal			x
	Kunststof			x
	Glas (reglit)			x
	Vezel cementplaat			x
Dak				
Riet				
Pan	Grijs	x		x
	Rood			
Golfplaat	Grijs	x		x
Anders				
Schilderwerk		voorhuis	achterhuis	
Deur	Standgroen RAL	x	x	x
	Zwart RAL		x	x
Kozijnen	Wit RAL	x	x	x
	Zwart RAL			
	Standgroen RAL			
	Bruinzwart RAL		x	x
	Grijs RAL			
Draaiende delen	Wit RAL	x		
	Bruinzwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x
	Grijs RAL			
Luiken	Zwart RAL		x	x
	Wit RAL	x		
	Standgroen RAL	x	x	x
Windveren	Wit RAL			
	Zwart RAL	x	x	x
	Standgroen RAL	x	x	x



BEEKDAL	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Grijs / antraciet	x	x
	Betonplaat	Grijs	x	x
	Grind / split			
	Zwerfkeien als begrenzing			
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken			
	Els		x	x
	Es		x	x
	Wilg		x	x
Bij de woning	Populier in windsingel		x	x
	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Leilinden			
Middelgrote bomen	Notenboom		x	
	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk			
	Lijsterbes			
	Hulst			
	Krent			
Struiken	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
Hagen	Meidoorn		x	x
	Sleedoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster			
	Veldesdoorn		x	x



UITWERKING BESTEMMINGSPLAN

Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Westerveld

13 mei 2008 vastgesteld

Beleid te vertalen naar beeldkwaliteit

LANDBOUW

Agrarische bebouwing

- bebouwingsoppervlakte is 1,5 ha;
- vrijstelling is mogelijk tot 2 ha;
- in landbouwontwikkelingsgebieden nog extra ruimte mogelijk. Nadruk op landschappelijke inpassing en situering van de gebouwen;
- mestbassins en kuilopslag moeten binnen het bedrijfsperceel;
- flexibele weergave van de bouwpercelen, structuur van het landschap is bepalend;
- nieuwvestiging is mogelijk;
- geen nieuwvestiging op essen en in beekdalen;
- in beekdalen wel mogelijk, maar er kan geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de openheid van het dal;
- bedrijfsgebouwen: één laag met kap;
- goothoogte 4,5m. en nokhoogte 12 m;
- vrijstelling tot 5,5 m., gekoppeld aan een landschappelijke toets;
- uitbreiding intensieve veehouderij alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden;
- alleen bestaande neventakken van intensieve veehouderij zijn positief bestemd en mogen nog beperkt worden uitgebreid.

BKP:

morfologie erven per landschapstype verschillend;
 stedenbouw van het erf: patroon van 'voor en achter' handhaven;
 materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
 beplanting erven per landschapstype verschillend.

Maneges, paardenhouderijen en – fokkerijen

- grote diversiteit aan verschijningsvormen;
- stallen en hallen;
- nieuwe bedrijven op voormalige agrarische percelen, mits landschappelijk ingepast;
- paardenbakken: toegestaan via een vrijstelling op voorwaarde: landschappelijk ingepast.

BKP:

morfologie erven per landschapstype verschillend;
 stedenbouw van het erf:
 patroon van 'voor en achter' handhaven;
 materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
 beplanting per landschapstype verschillend;
 reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan;
 parkeren op eigen erf;
 kleurtinten donker, geen hoge hekken rond paardenbak, verlichting minimaal.

Ruimte-voor-ruimte-regeling

- recht op woonhuis op dezelfde plaats als afgebroken vrijkomende agrarische gebouwen of in dorpsuitbreiding;
- geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bij nieuwbouw moet worden aangesloten bij de bestaande bebouwingsregeling;
- bij minimaal 750 m² 1 woning, bij meer dan 1500m². Max. 2 woningen op het erf;
- landschappelijke inpassing noodzakelijk.

BKP:

morfologie van het erf per landschapstype verschillend;
 stedenbouw van het erf: waar komen de woning(en) te staan; patroon van 'voor en achter' handhaven;
 vormgeving van de woning op een erf: schuurwoning is het meest logisch;
 materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;

Biogasinstallaties

- nevenactiviteit agrarisch bedrijfs;
- landschappelijke aspecten spelen mee bij vrijstelling;
- gebouwen binnen bouwvak.

BKP:

stedenbouw van het erf: achter op het erf, binnen de beplanting;
 kleur van de afwijkende bebouwing in één kleur groen of antraciet;
 erfbeplanting per landschapstype verschillend.

Functieverbreiding

- recreatie;
- detailhandel;
- welzijnszorg (zorgboerderij);
- aan-huis-verbonden-beroepen;
- overige functies;
- bij voorkeur binnen bestaande bebouwing;
- parkeren op eigen terrein.

BKP:

verbouw met extra ramen en deuren mogelijk;
 kleurgebruik ingetogen;
 reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed) en één vlaggenmast;
 uitstalling waren op eigen terrein;
 erfbeplanting per landschapstype verschillend.

RECREATIE

Bungalow-/huisjesterreinen

- nieuw: vooraf visie gevraagd waarin landschap, natuur- en landbouwkundige ontwikkelingen moeten worden betrokken;

- bestaand: voorschriften voor maatvoering van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- oppervlakte recreatiewoningen 100m² per woning, om duidelijk verschil te maken met burgerwoningen.

BKP:

de huisjes staan binnen een 5 meter brede strook beplanting aan de rand van het terrein. Er is zodanig beplant dat er wel uitzicht naar 'buiten' is, maar dat de bebouwing van buitenaf niet zichtbaar is; De woningen hebben een zadeldak of een lessenaarsdak. In de veldgronden is een plat dak ook toegestaan in verband met de omgeving van bos danwel dichte beplanting rond de huisjes; witte en kleurrijke kleuren aan de bebouwing worden niet toegestaan; Reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed) toegestaan; vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Bed&breakfast

- binnen bestaande bebouwing, in het hoofdgebouw waar ook gewoond wordt;
- uiterlijke kenmerken van het gebouw mag niet veranderd worden.

BKP: reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan. parkeren op eigen erf.

Groepsaccommodatie

- één geheel met de overige gebouwen;
- hoofdzakelijk in het hoofdgebouw.

BKP:

landschappelijke inpassing per landschapstype verschillend; parkeren op eigen erf, zoveel mogelijk onzichtbaar, vanaf de openbare weg en vanuit het landschap; reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Kleinschalig kamperen

- max. 25 standplaatsen;
- op of aansluitend aan bouwblok;
- nadere eisen landschappelijke inpassing en situering gebouwen.

BKP:

nadere eisen (toilet)gebouw: bebouwing met zadeldak of plat dak, beperkte goothoogte: 3,5 meter. materialen en kleuren (toilet)gebouw per landschapstype verschillend aanvulling erfinrichting per landschapstype verschillend. Aan de rand van het terrein is een strook beplanting van 5 meter. Vanuit het terrein zijn hier en daar doorzichten mogelijk naar het landschap buiten het terrein. Vanuit het landschap gezien ziet men de kampeermiddelen nauwelijks staan. parkeren zoveel mogelijk onzichtbaar, vanaf de openbare weg en vanuit het landschap reclame beperken tot één bord (1 meter hoog en 1 meter breed); vlaggenmast(en) niet toegestaan.

Natuurkampeerterreinen

- in bos- en natuurgebieden;
- kan ook nieuw in landbouwonwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden;

- landschappelijke inpassing.

BKP:

zoals bij kleinschalig kamperen.

WONEN

- bebouwing met kap, passende dakhelling, beperkte goot- en bouwhoogte: 3,5 m en 8 m;
- vervanging: herbouw qua maat en schaal passend bij de aanwezige bebouwing, zie welstandsnota;
- binnen hoofdgebouw kan meervoudige bewoning;
- in vrijstaande bijgebouwen geen verblijfsrecreatieappartementen;
- in karakteristieke bijgebouwen via vrijstelling wel verblijfsrecreatieappartementen mogelijk.

Nieuwe woning

- niet toegestaan tenzij;
 - compensatiewoning(en) in verband met de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - op nieuw landgoed;
 - woning die gerealiseerd worden in een "hoeveplan"
- bij landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing speelt de welstandsnota een essentiële rol

BKP:

morfologie van het landschap per landschapstype verschillend; stedenbouw van het erf: patroon van 'voor en achter' handhaven; ontwerp van het landgoed is zodanig dat vormgeving landgoed en woning(en) als eenheid worden gezien; materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend; erfbeplanting per landschapstype verschillend; parkeren op eigen erf.

Wonen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

- doel: behoud hoofdvorm en maatvoering;
- bijgebouwen mogen eenmalig vernieuwd;
- hoofdgebouw mag niet worden vervangen;
- voor hobbyboer meer bijgebouwen toegestaan.

BKP:

stedenbouw van het erf; patroon van 'voor en achter' handhaven; deuren, ramen en dakramen zodanig dat de hoofdvorm gehandhaafd blijft; materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend; erfbeplanting per landschapstype verschillend;

Woningsplitsing

- alleen mogelijk bij boerderijen groter dan 200m²;
- bij groter dan 300m² ten hoogste 3 woningen;
- maximaal toegestaan oppervlakte bijgebouw per woning 100m².

BKP:

stedenbouw van het erf; patroon van 'voor en achter' handhaven; deuren, ramen en dakramen zodanig dat de hoofdvorm blijft gehandhaafd;

bijgebouwen samen onder één dak;
 materialen en kleurgebruik per landschapstype verschillend;
 parkeren op eigen erf;
 geen schuttingen van hout, steen of gelijkwaardig: groene scheidingen;
 rand van het erf is 5 meter breed en gemeenschappelijk in onderhoud. Beplanting van die rand is per landschapstype verschillend;

Hoeveplan/buurtschap

- op bestaand erf, in de plaats van bestaande bebouwing;
- landschappelijke inpassing nodig.

BKP:
 eigenzinnig van opzet;
 parkeren op eigen erf;
 erfbeplanting per landschapstype verschillend.

DIVERSEN

Wonen bij niet-agrarische bedrijven

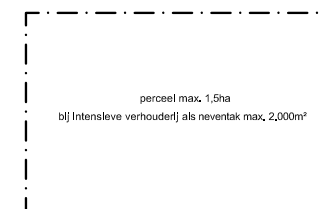
- op enkele grotere recreatieterreinen is via een wijziging mogelijk maximaal twee bedrijfswoningen te realiseren

BKP: zie welstandsnota.

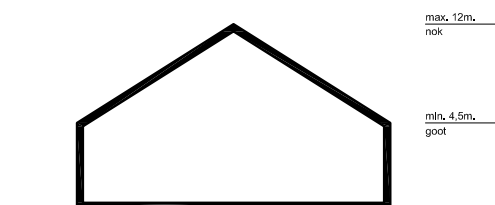
Detailhandel en horeca

- geen ruimte voor nieuw te vestigen detailhandel;
- wel voor "productiegebonden detailhandel";
- horeca in ondergeschikte vorm bij recreatieve voorzieningen;
- binnen agrarische bedrijfsbebouwing.

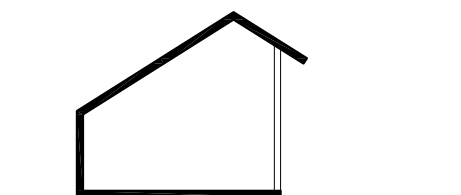
BKP: morfologie van het landschap per landschapstype verschillend;



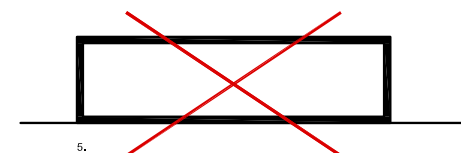
1.



3. kleine schuren (<...m²) in elk landschapstype
 grote schuren (>...m²) alleen in wegdorpenlandschap, heide ontginnings
 landschap en beekdalenlandschap



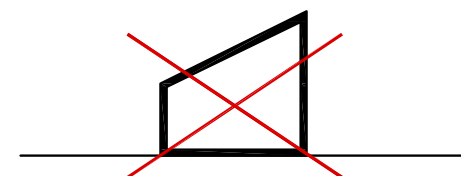
4. kapschuur
 open kant aan binnenzijde erf en niet gericht op buitenzijde (landscapszijde)



5.



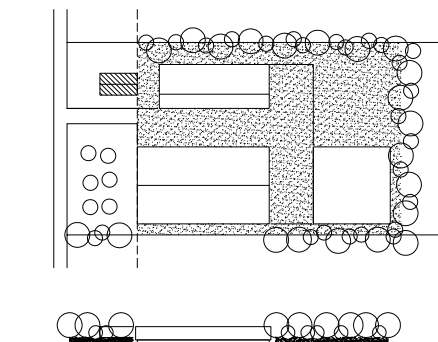
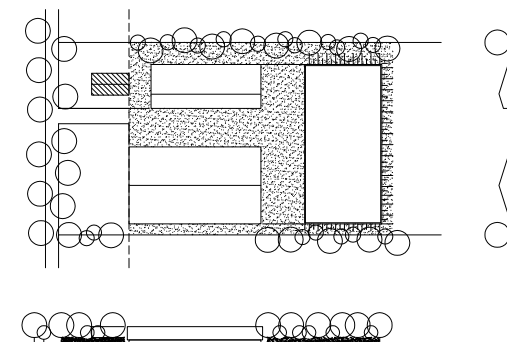
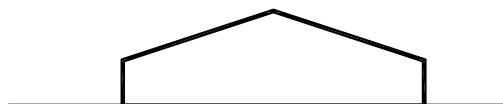
6.



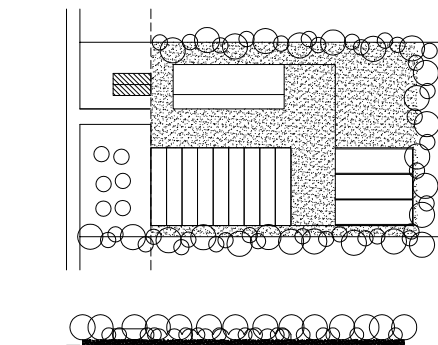
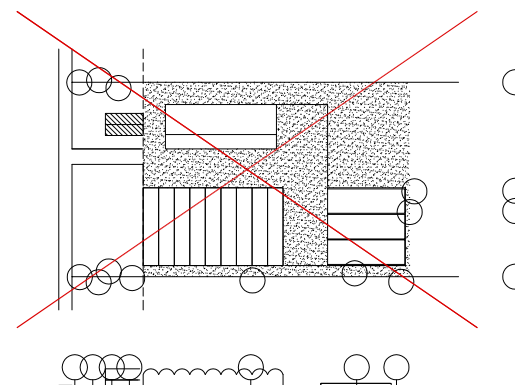
7.



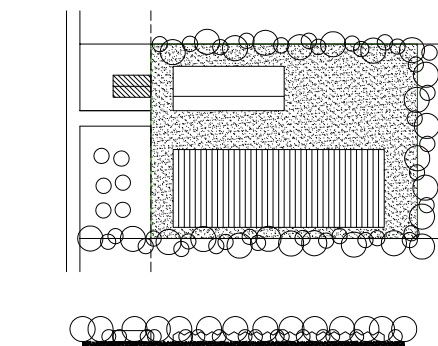
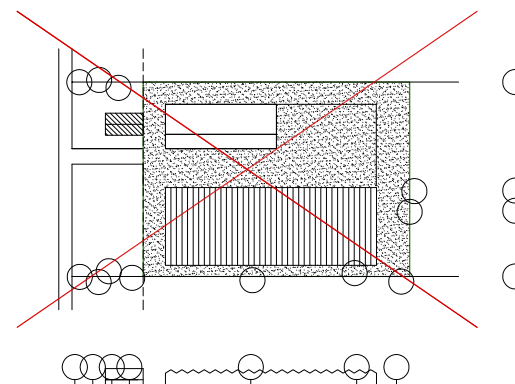
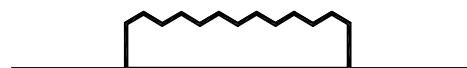
Traditionele stal



Serrestal



Kassen



Algemene Typologieën Agrarisch

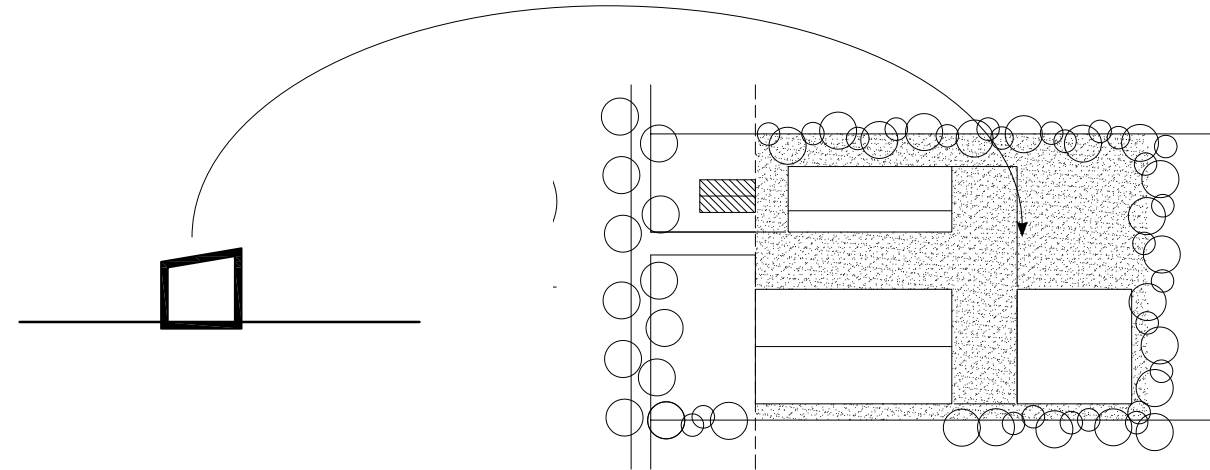
Algemene Typologieën Agrarisch



Schuilstal

Schuilstal

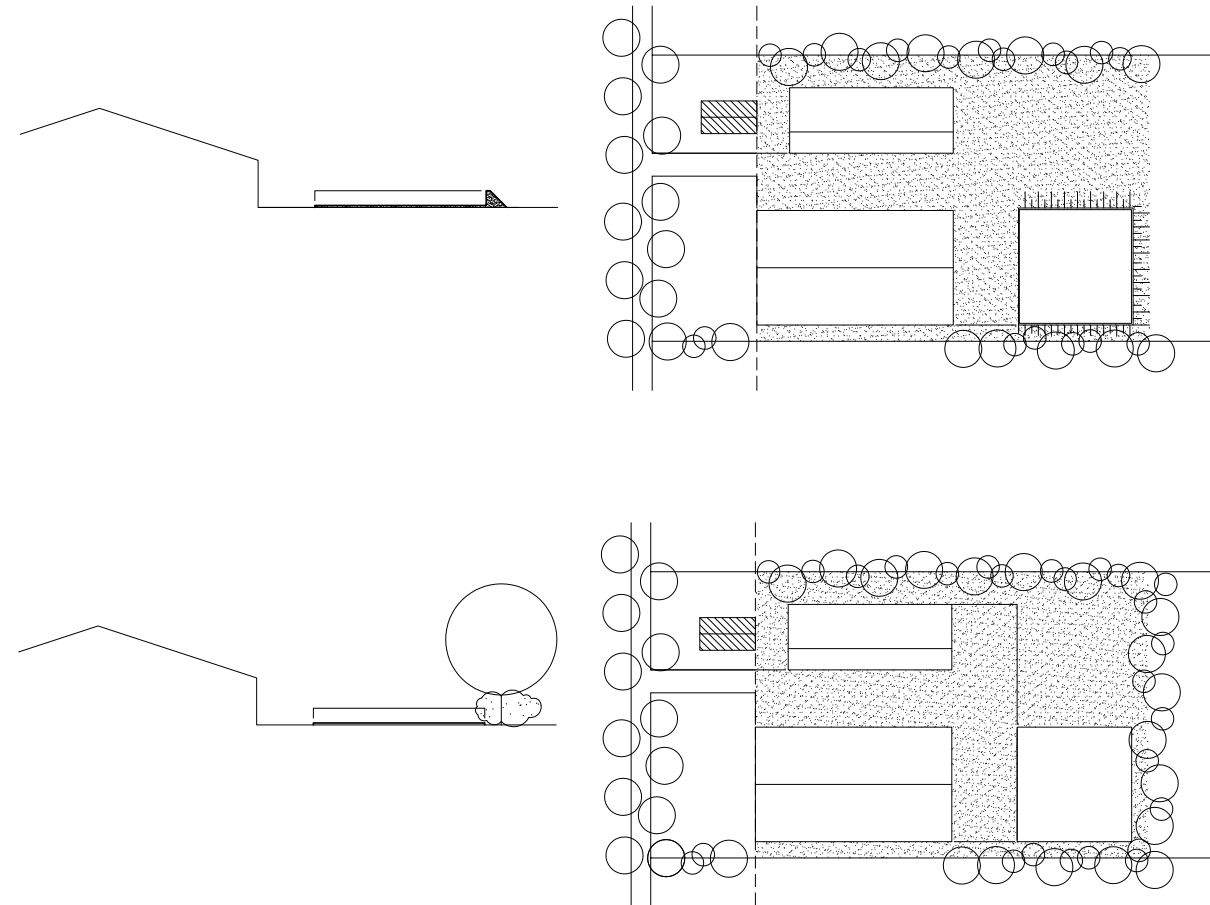
- Schuilstal gesitueerd op erfdeel, kan niet in tuindeel
- Afmeting maximaal 6 x 3 meter
- Goothoogte max 2.20 meter
- Nokhoogte maximaal 2.70 meter
- Zwarte horizontale bekleding
- Constructie bestaand uit balken

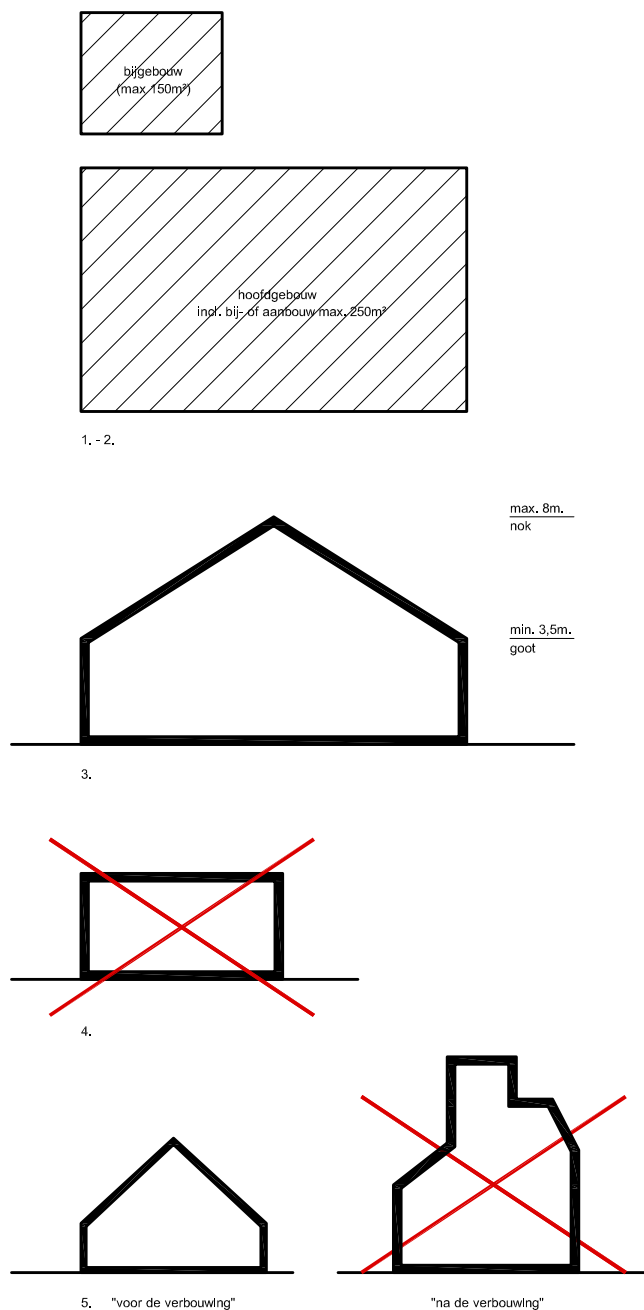


Paardenbak

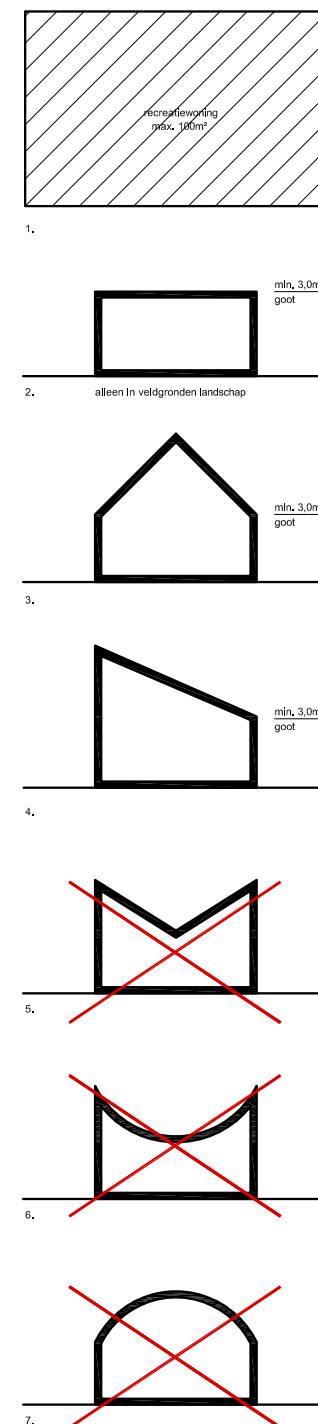
Paardenbak

- Indien rondom voorzien van beplanting, worden er geen eisen aan de paardenbak gesteld.
- Anders dient de paardenbak verzonken te worden in de talut, voorzien van gras.

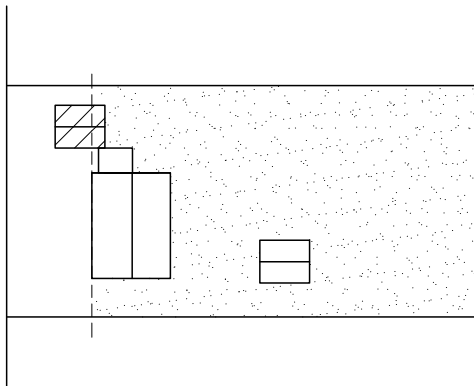




Algemene Typologieën Woningen

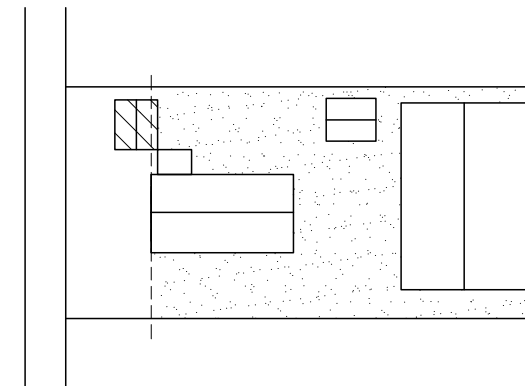
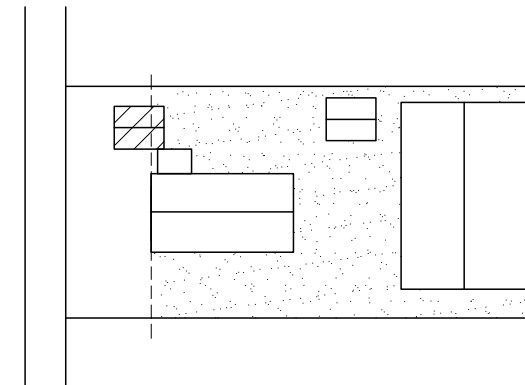
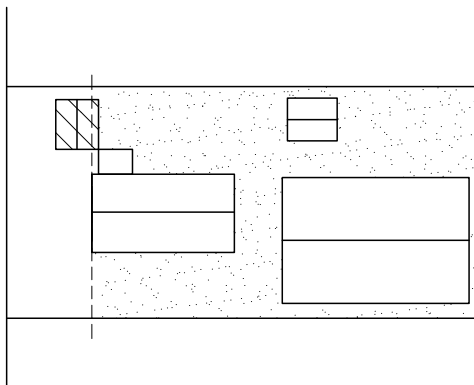
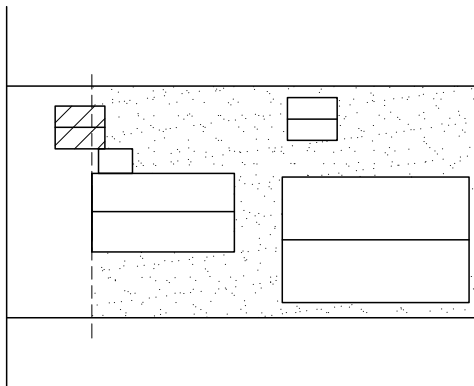


Algemene Typologieën Recreatiewoningen



Ruilverkavelingsboerderijen

Boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht. Bergingen en schuren altijd achter het woonhuis in het erfdeel. Nokrichting woning haaks of evenwijdig aan de weg.



Algemene Typologieën Ruilverkavelingsboerderij

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Westerveld

Erik Van Schelven Wethouder
Jans Kamping Projectleider Buitengebied

Ontwerp beeldkwaliteitsplan
Bureau B+O Architecten B.V.

Arnoud Olie Architect / Directeur
Remco Siebring Ontwerper
Marije Luten Grafisch Vormgever

Buro Greet Bierema
Greet Bierema Landschapsarchitect

Projectnummer
L-018

Datum
15 Januari 2010

COLOFON



Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES					CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GROOTSTE AFSTAND			
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1		
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1		
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	1	1	10	1		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1		D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	1	1	10	1		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1		D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1		
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	1	1	10	1		D

Verklaring

Verklaring

- ...	: niet van toepassing of niet relevant	kl.	: klasse	v.c.	: verwerkingscapaciteit	B	: bodemverontreiniging
<	kleiner dan	n.e.g.	niet elders genoemd opslagcapaciteit	uur		C	continue
>=	groter dan of gelijk aan	o.c.	productiecapaciteit	dag		D	divers
cat.	categorie	p.c.	productieoppervlak	week		L	luchtverontreiniging
en dergelijke		p.o.		jaar		Z	zonering
				j			

Bijlage 3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Legenda

1 Bestaande woning behouden in karakteristieke vorm

2 Nieuwe loods ten behoeve van akkerbouw

3 Bestaande Kapschuur behouden

4 Hoogstam fruitboomgaard

Pyrus communis Conference handpeer

Malus domestica Elstar handappel

Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), onderlinge afstand 10 meter

Aantal: zeven stuks.

5 Beukenhaag

Lengte van de haag: 32 m1 = 96 st

Plantwijze: enkele planrij, 3 stuks/m1

Plantafstand in de rij: 25 cm

Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment: *Fagus sylvatica* Beukenhaag

6 Houtsingel

Te beplanten oppervlakte: circa 500 m2

Plantverband: vrije keus

aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm

Sortiment

Boomsoorten:

10% *Alnus glutinosa* Els

10% *Betula pendula* Ruwe berk

30% *Quercus robur* Inlandse eik

Struikensoorten:

5% *Cornus mas* Gele kornoelje

5% *Crataegus laevigata* Tweestijlige meidoorn

10% *Corylus avellana* Hazelaar

5% *Prunus spinosa* Sleedoorn

10% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes

10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:

3% *Malus sylvestris* Wilde Appel

3% *Prunus* Roggepruim

4% *Rosa arvensis* Bosroos

Van Helomaweg 4, Wapserveen

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: Augustus 2025



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu