Bestemmingsplan Buitengebied – Veendijk 47 te Havelte

Opsteller: R.O. Advies

Status: ontwerp

Plantype: Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

NL.IMRO: 1701.509PHZVeendijk47HE-0001

Datum: december 2023



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

TOELICHTING



Ligging perceel Veendijk 47 te Havelte (bron: google earth)

Inhoud

T O E L I C H T I N G 2
1 ALGEMEEN 6
1.1 Inleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied) 6
1.3 Planologische regeling 7
1.4 Leeswijzer 8
2 PLANBESCHRIJVING 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Gewenste situatie 10
3 BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 12
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Planologische regeling 15
3.3.2 Beeldkwaliteitsplan 17
4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN 20
4.1 Cultuurhistorie & archeologie 20
4.2 Water 20
4.3 Ecologie 21
4.4 Bedrijven en milieuzonering 25
4.5 Geluid 26
4.6 Luchtkwaliteit 26
4.7 Bodem 27
4.8 Externe veiligheid 28
4.9 Verkeer en parkeren 29
4.10 Landschappelijke inpassing 29
5 JURIDISCHE REGELING 32

5.1 Algemeen ... 32
5.2 Verbeelding ... 32
5.3 Regels ... 32
6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN ... 34
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 34
6.2 Economische uitvoerbaarheid ... 34
BIJLAGEN bij toelichting ... 35
Bijlage 1 Wateradvies ... 36
Bijlage 2 Ecologisch onderzoek ... 37
Bijlage 2A tussenrapportage aanvullend ecologisch onderzoek ... 38
Bijlage 3 Stikstofberekening ... 39
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek ... 40
Bijlage 5 Bodemonderzoek ... 41
Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan bij vervangende woning ... 42
Bijlage 6A Landschappelijk inpassingsplan bij behoud bedrijfswoning ... 43
Bijlage 7 Participatiedocument ... 44
R E G E L S ... 45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels ... 46
Artikel 1 Begrippen ... 46
Artikel 2 Wijze van meten ... 51
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ... 52
Artikel 3 Agrarisch – 1 ... 52
Artikel 4 Wonen ... 56
Artikel 5 Wonen – voormalige boerderijpanden ... 62
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS ... 69
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel ... 69
Artikel 7 Algemene bouwregels ... 69
Artikel 8 Algemene gebruiksregels ... 70
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels ... 71
Artikel 10 Overige regels ... 71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ... 72
Artikel 11 Overgangsrecht ... 72
Artikel 12 Slotregel ... 72

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Veendijk 47 te Havelte bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling. Met deze regeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats mag een tweede woning op het erf worden gebouwd. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het voornemen is in dit geval om de gehele agrarische bebouwing te verwijderen/slopen, totaal ca 1000 m^2 aan agrarische bebouwing, 177m^2 mestsilo en de woonboerderij. Op het perceel is men vervolgens voornemens een nieuwe woning op de plek van de woonboerderij te realiseren evenals de zogenaamde compensatiewoning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Beide woningen worden voorzien van een bijgebouw. Er zullen hierdoor 2 woonkavels ontstaan. Alternatief is om de bestaande boerderijwoning te handhaven en hierbij 1 woning in plaats van 2 te bouwen.

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herinrichting van zijn erf middels de ruimte voor ruimte regeling. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de compensatiewoning te kunnen realiseren. Hierin moet zijn aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling kan worden voldaan. Uit onderhavig bestemmingsplan wordt duidelijk dat het plan uitvoerbaar is en ook zo wordt uitgevoerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied)

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Veendijk 47 te Havelte en betreft de kadastrale percelen gemeente Havelte, sectie R, nummers 529 (deels), 515 en 517. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. De begrenzing van het plangebied is gelijk aan een deel van de voormalige agrarische bedrijfskavel en een aangrenzend stuk weiland en heeft een oppervlakte van circa 9.000m^2. Het perceel wordt ontsloten door de Veendijk (doorgaande weg Havelte – Nijeveen) en ligt ten zuidwesten van Havelte en ten oosten van de autoweg A32 (Meppel-Leeuwarden).

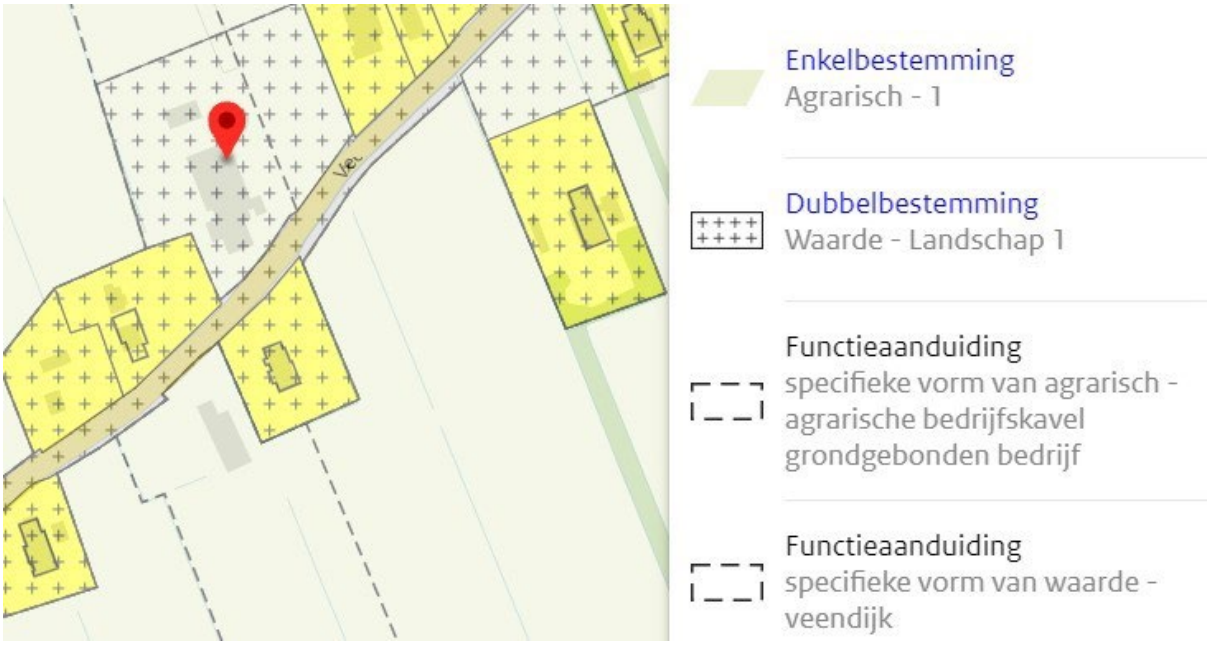


Figuur 1: plangebied (rood omlijnd)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Havelte 1992 en heeft de bestemming agrarisch bouwblok. Het bestemmingsplan buitengebied 2018 is recent vernietigd door de Raad van State, waardoor het “oude” bestemmingsplan van Havelte weer van toepassing is.

Hoewel het bestemmingsplan buitengebied 2018 niet vigerend is, staan hier wel de relevante beleidskaders in beschreven, waaronder de wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte voor ruimte regeling. Via de ruimte voor ruimte regeling is het mogelijk om onder voorwaarden de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming, de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en een compensatiewoning te bouwen. Het voorgenomen plan dient te voldoen aan deze voorwaarden voor de ruimte voor ruimte regeling.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan buitengebied 2018 (niet in werking (vastgesteld 2019-12-03)

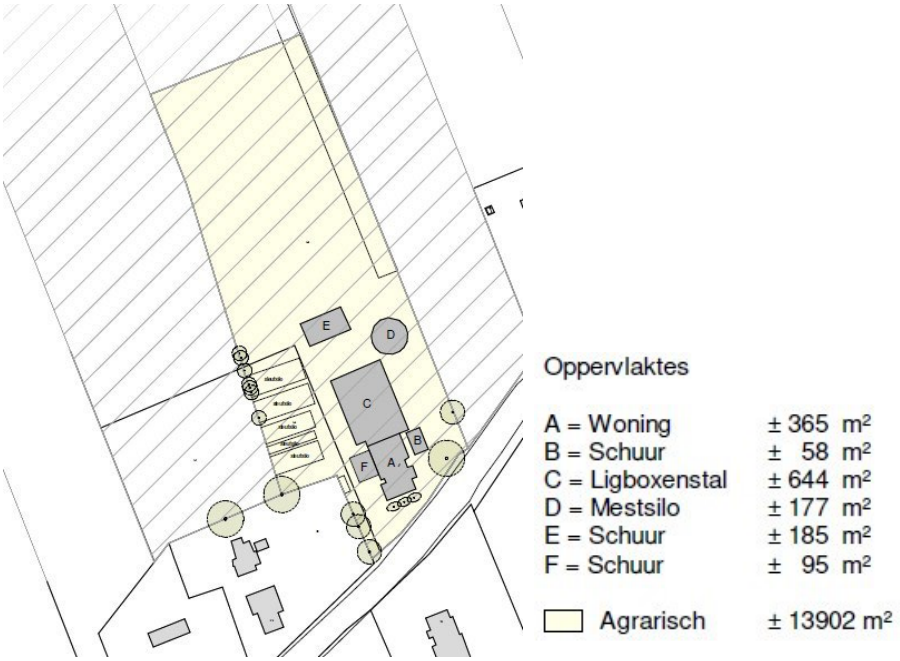
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze toelichting is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde evenals de planologische situatie. In hoofdstuk 2 worden de huidige en gewenste situatie uiteengezet. Het beleid wordt in hoofdstuk 3 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft juridische regeling en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Veendijk 47 te Havelte bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en diverse opstallen ten behoeve van het melkveebedrijf en de akkerbouw (maisteelt) zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven. De agrarische bebouwing heeft een oppervlak van totaal 982 m^2, de mestsilo 177 m^2 en de dienstwoning 365 m^2. Het agrarisch bouwperceel heeft een oppervlak van 1,4 ha. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden op dit perceel beëindigd.



Figuur 3: huidige situatie perceel Veendijk 47 Havelte

De Veendijk is een weg met aan weerszijden bebouwing, bestaande uit vrijstaande woningen en boerderijen. Aan weerszijden van het agrarisch bedrijf Veendijk 47 zijn percelen met een woonbestemming aanwezig.



Figuur 4: zijaanzicht (vanaf de oostkant) van het perceel Veendijk 47 (bron: google earth)

2.2 Gewenste situatie

Op het perceel aan de Veendijk 47 te Havelte is men voornemens om het erf opnieuw in te richten. Er zal een extra woning (compensatiewoning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling) worden gebouwd, de huidige “agrarische” bebouwing (ca. 1000m^2) wordt gesloopt en op de locatie van de huidige bedrijfswoning wil initiatiefnemer waarschijnlijk een nieuwe woning realiseren. Alternatief is dat de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd en er één nieuwe woning bij wordt gebouwd.
Beide woningen worden voorzien van een bijgebouw. Er zullen hierdoor 2 woonkavels ontstaan.

- De kavel aan de westkant betreft de compensatiewoning met een oppervlakte van 150 m^2 en bijbehorende schuur (96 m^2) op een kavel van circa 4990 m^2. Deze kavel zal bovendien worden voorzien van een paardenbak.
- De oostelijke kavel betreft de nieuwbouw/herbouw van de bestaande woning (oppervlakte 150m2) met een nieuw ter realiseren bijgebouw/schuur van 150 m^2. Deze kavel is circa 4047 m^2 groot.



Figuur 5: Inrichtingsplan

Beide kavels krijgen een eigen inrit en worden landschappelijk ingepast met bomen rondom. Het landschappelijk inpassingplan komt bij 4.10 aan de orde en is als **bijlage 6** bijgevoegd bij dit plan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie hieronder bij BARRO). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met het plan wordt de bouw van 1 nieuwe woning en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning (die overigens herbouwd wordt) mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening
Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt raakt geen van de bovengenoemde belangen. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het SVIR en met het BARRO.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving.

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op een kleine oppervlakte. We willen graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig, veilig en gezond is om in te wonen, werken en leven. Daarom is het belangrijk om nu al na te denken hoe we op een goede manier plaats geven aan woningbouw, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatverandering en circulaire economie. Deze maatschappelijke opgaven zijn groot en vaak met elkaar verweven. Ze vragen om goede keuzes. Hoe we die keuzes maken bepaalt hoe Nederland er in toekomst uitziet. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De ontwerp- NOVI vormt de basis voor een maatschappelijk debat over de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. Met provincies, gemeenten en waterschappen, maar ook met kennisinstellingen en maatschappelijke partijen. Ook de opvattingen van bewoners over hun leefomgeving worden gehoord en betrokken, inclusief die van de jongeren. De ontwerp-NOVI heeft reeds ter inzage gelegen, maar is nog niet vastgesteld.
De realisatie van één extra woning ter compensatie van sloop van agrarische bebouwing en de herbouw van de bestaande dienstwoning is, mede de herbestemming van het perceel van agrarisch naar wonen niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De visie is vervolgens in werking getreden. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De missie van de visie is "Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten".

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. De voor dit plan van belang zijnde artikelen zijn hieronder verder uitgewerkt.

Artikel 2.16 Ruimte-voor-Ruimte regeling

In artikel 2.16 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Deze regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijk functie is verloren, mits:
    a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
    b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen.
    c. In afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².
3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
    a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
    b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
    c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
    d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
    e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

De bouw van de "Ruimte-voor-Ruimte-woning" in het plangebied voldoet aan bovenstaande. In ruil voor de nieuwe woning is op het perceel Veendijk 47 meer dan 750 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze bebouwing was op 2 juni 2010 al aanwezig. De agrarische bestemming op het perceel wordt omgezet in een woonbestemming waar zowel de nieuwe als de (eventuele herbouw van) voormalige bedrijfswoning onder gaan vallen. In onderhavig bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk waar de compensatiewoning aan moet voldoen. De compensatiewoning wordt niet gebouwd in gebieden die op kaart D3 en/of kaart D11 van de verordening zijn aangeduid als Natuurnetwerk en/of "beekdal en bergingsgebied".

Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in onder meer de volgende gevallen: bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voorruimte-regeling. In

onderhavige bestemmingsplan is sprake dit laatste; “nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte voor-ruimte-regeling”.

Uit de kaarten bij de provinciale verordening blijkt verder het volgende:

Normen waterkwantiteit
Op kaart B van de provinciale omgevingsverordening zijn de gebiedsnormen wateroverlast in kaart gebracht.Het plangebied is hier gelegen in een “grasland” gebied. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied buiten de bebouwde kom van een gemeente, zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994, een gemiddelde overstromingskans van niet vaker dan eens in de 10 jaar voor grasland, niet zijnde natuur, waarbij 5% van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben.

Bodemenergie diepte formatie van Breda
Uit kaart C3 van de provinciale omgevingverordening blijkt dat voor het plangebied “top formatie van Breda tussen -240 en -220 meter (tov NAP) geldt. Hier geldt een verbod op het hebben van een Temperatuur Opslag-systeem voor middelhoge of hoge temperatuur of te installeren op een zodanige wijze dat de warmte wordt toegevoegd op een diepte die is gelegen boven de zone ‘Formatie van Breda’ zoals deze is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart C3.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten
In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Uit de bij de verordening behorende kaarten D4 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied valt onder de kernkwaliteiten archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap:

- archeologie
  Op de kaart D4 is voor het plangebied “De verwachting toetsen door onderzoek” aangegeven. Dit betekent dat er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen zou archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden, echter het gemeentelijk beleid op basis van de gemeentelijke archeologiekaarten is hierin leidend.
- Aardkundige waarden
  Op kaart D5 is het plangebied gelegen in een gebied met generieke bescherming,
- Cultuurhistorie: beleid respecteren
  Landschap: wegdorpenlandschap van de laagveenontginning.

Door de realisatie van een compensatiewoning in ruil van de agrarische bebouwing (die wordt gesloopt) en het herbestemmen van het perceel van agrarisch naar wonen waarbij de dienstwoning ook een burgerwoning wordt (de rechten en plichten van een agrarische bestemming vervallen) wordt bijgedragen aan het behoud van bovenstaande kernkwaliteiten en zullen deze niet significant worden aangetast

Landbouwgebied

En tenslotte blijkt uit kaart D9 van het provinciaal omgevingsplan dat er sprake is van een landbouwgebied. De landbouw krijgt maximale speelruimte daar waar gebieden op Kaart D9 als 'Landbouwgebied' zijn aangeduid, zoals bij plangebied het geval is. Bij elke ontwikkeling die een andere is dan landbouw kan een vorm van beperkend effect worden verondersteld. Het gaat hier om effecten die het huidige functioneren en de toekomstbestendigheid van landbouwbedrijven ter plaatse aantoonbaar aantasten.

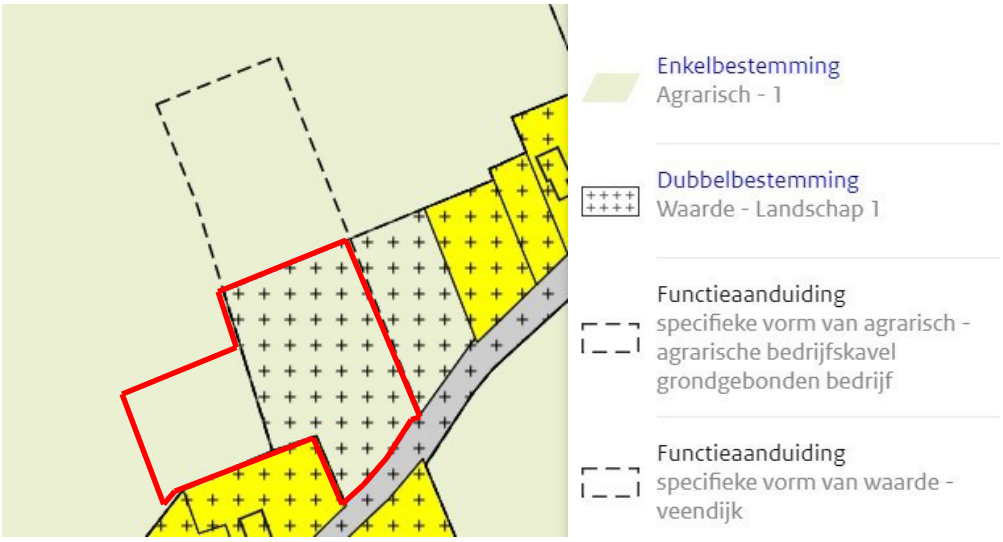
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsmogelijkheden worden belemmerd door het voorgenomen initiatief en dat het landbouwgebied daardoor niet wordt aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Havelte 1992 en heeft de bestemming agrarisch bouwblok.
Het bestemmingsplan buitengebied 2018 (basis bestemmingsplan Buitengebied deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2012-07-05) is vernietigd door de Raad van State, waardoor het oude bestemmingsplan van Havelte weer van toepassing is. Hoewel het bestemmingsplan buitengebied 2018 niet vigerend is, staan hier wel de relevante beleidskaders in beschreven, waaronder de wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte voor ruimte regeling. Via de ruimte voor ruimte regeling is het mogelijk om onder voorwaarden de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming, de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en een compensatiewoning te bouwen.

De planologische regelgeving, waarin ook de (dubbel) bestemmingen en aanduidingen zichtbaar zijn, voor het betreffende perceel is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Westerveld (deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2012-07-05)) ,

De compensatiewoning zal gerealiseerd worden binnen de huidige contouren van het bouwblok dan wel agrarische bedrijfskavel.

De dubbelbestemming “waarde-Landschap 1” heeft betrekking op het wegdorpenlandschap. Deze heeft (ter hoogte van de Veendijk) als bijzondere waarde de status als gaaf lintdorp, ontstaan vanuit Havelte als veenontginning. Sedert de kartering van dorp en landschap in 1819 is de structuur in hoofdzaak onveranderd gebleven al is het aantal erven toegenomen en is door de ruilverkaveling het fijne strookvormige patroon verdwenen. De kavelvorm en richting zoals nu aanwezig is authentiek.

De compensatiewoning met bijgebouw zal gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwblok/bedrijfskavel en er zal door een passend inrichtingsplan worden aangesloten bij de waarde van het landschap zoals in hoofdstuk 4 (4.9) uiteen is gezet. De bestemming zal in de gewenste situatie veranderen in een woonbestemming, waar onderhavig bestemmingsplan “Veendijk 47 te Havelte” op gebaseerd is.

Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling
In het bestemmingsplan Buitengebied 2018 (artikel 3.8 onder d) staan de relevante regels voor het beleidskader van de ruimte voor ruimte regeling beschreven. Hierin is opgenomen dat de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van compensatie, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 respectievelijk 57 van overeenkomstige toepassing zijn;
   In onderhavig bestemmingsplan heeft het plangebied een woonbestemming en is de agrarische bestemming vervallen.
2. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
   In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en evenmin van een agrarische bedrijfskavel.
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   In hoofdstuk 4 (paragraaf4) wordt aangetoond dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden door de realisatie van een compensatiewoning en de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.
4. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis;
   Er zal circa 1200m^2 aan agrarische bebouwing worden gesloopt en ter compensatie zal er één woning extra op het erf worden gerealiseerd.
5. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en het perceel op een kwalitatief goed wijze, passend in het landschap, wordt ingericht overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
   De inrichting van het perceel komt in hoofdstuk 4 (paragraaf 9) aan de orde. Hierin is geen sprake meer van voormalige agrarische bebouwing en is er bij de inrichting aangesloten bij de kenmerken voor het wegdorpenlandschap, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan.
6. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
   De compensatiewoning wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige sleufsilo's, naast de voormalige agrarische bebouwing
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
   Er dient rekening te worden gehouden met het geluid van de A32 (zie 4.5).
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   Als deze aspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er wat deze aspecten betreft geen ruimtelijke beperkingen zijn voor het voorgenomen initiatief.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. 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 kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt steeds uitgegaan van het behouden en versterken van de ruimtelijke basiskwaliteiten van het landschap. Het plangebied is gelegen in een “wegdorpen landschap” zoals ook al is gebleken uit de kaarten bij de provinciaal omgevingsverordening in de vorige paragraaf. 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
- Opstrekkende verkaveling

De kenmerken van het wegdorpen landschap, waar rekening mee moet worden gehouden bij de planvorming van het voornemen aan de Veendijk 47 te Havelte zijn:

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 wegas;
- situering van bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw (behalve het stookhok).

Landschappelijke prestaties bij nieuwe ontwikkelingen kadernota buitengebied Westerveld zijn:

- 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 meerdere kavels naast elkaar worden benut voor bebouwing. Daardoor ontstaan er visueel geen brede erven;

Bij de planvorming van de compensatiewoning wordt aangesloten bij de bovengenoemde kenmerken.

4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

Ingevolge het per 1 januari 2012 gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van een plangebied. Voor zover van toepassing dient tevens aandacht te worden besteed aan de historische (stede)bouwkunde en historische geografie.
Uit het bestemmingsplan blijkt dat het plangebied is voorzien van een aanduiding “Waarde - Landschap 1”en functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – veendijk”. Het gaat hier om een “Wegdorpenlandschap”. Voor dit perceel geldt dan ook dat het onderdeel uitmaakt van een bijzonder status als gaaf lintdorp, ontstaan vanuit Havelte als veenontginning. Sedert de kartering van dorp en landschap in 1819 is de structuur in hoofdzaak onveranderd gebleven al is het aantal erven toegenomen en is door de ruilverkaveling het fijne strookvormige patroon verdwenen. De kavelvorm en richting zoals nu aanwezig is authentiek. Een aantal erven heeft nog de originele breedte van de laagveenontginning.
Op basis van een nadere inventarisatie van waardevolle erven met hun behuizing, indeling en houtopstanden en kavels met kenmerkende kavelscheidingen als sloten (en een enkele houtsingel) kunnen een aantal erven een beschermde status krijgen.

De structuur zal op basis van onderhavig plan grotendeels in tact blijven en middels een landschappelijk inpassingsplan zal zoveel rekening worden gehouden met de cultuurhistorische aspecten die gelden voor dit wegdorpenlandschap.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet (sinds 1 juli 2016) dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In deze paragraaf wordt bekeken wat de archeologische waarden zijn ter hoogte van het plangebied aan de Veendijk 47 te Havelte.

Aangezien het plangebied geen archeologische bestemming heeft volgens het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, gaan we er van uit dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor dit plan.

4.2 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de realisatie van de vervangende nieuwbouw woning, de nieuwe woning en het verdwijnen van het opstal van het agrarisch bedrijf zal het verhard oppervlak niet toenemen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan waterschap Drents Overijsselse Delta gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. In dit advies (zie **bijlage1**) staan de maatregelen die het Waterschap Drents Overijsselse Delta adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de ingevoerde gegevens heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven akkoord te gaan met het plan, mits er kan worden voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende adviezen.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Advies watergangen (schouwsloten)
Het plangebied raakt een B-watergang (schouwsloot). B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer en -berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zij algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. De te bouwen compensatie vindt plaats op ruime afstand van de schouwsloot. Wel zal er een bruggetje worden aangelegd over de schouwsloot om in het naastgelegen weiland te kunnen komen. Dit zal de waterafvoer en –berging niet belemmeren. Dit geldt ook voor de te planten boomsingel in de nabijheid van de sloot.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de Wet natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De wet bevat regels voor

de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd.

Om te bepalen of er mogelijke knelpunten zijn in relatie tot de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, waar bij de geplande werkzaamheden rekening mee gehouden moet worden, is er een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Ecoreest (Quickscan Wet natuurbescherming soorten en gebiedsbescherming Veendijk 47 te Havelte, projectnummer 211733, 15 november 2021; zie **bijlage 2**).

Gebiedsbescherming
Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt. Er is zodoende geen sprake van direct negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten. Op basis van bekende verstoringsafstanden en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is er eveneens geen sprake van tijdelijke verstoring op Natura 2000-gebieden. Op doelsoorten van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden worden geen effecten verwacht aangezien deze gebonden zijn aan specifieke biotopen. Er is zodoende geen sprake van (tijdelijke) negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura-2000 gebeden.



Figuur 7: ligging plangebied t.o.v. respectievelijk Natura2000-gebieden en NNN-gebied

Gezien de ruime afstand tussen het dichtstbijzijnde NNN-gebied en aangewezen natuurgebieden buiten het NNN, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en het tussenliggende bebouwde gebied is geen sprake van negatieve effecten op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van (natuur buiten) het NNN zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming
Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Beschermde flora wordt gezien de voedselrijke omstandigheden en het beheer (frequent maaien gazon, deels verhard, tuin met gecultiveerde soorten) niet verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van flora zijn zodoende niet aan de orde.
- Soorten met jaarrond beschermd nest zoals huismus kan tot broeden komen binnen het plangebied. Huismussen hebben toegang onder dakpannen en toegang tot schuren/ stallen waar mogelijke nestlocaties zich bevinden. De voorgenomen sloop kan potentiële nestplaatsen vernielen en daarmee een negatief effect hebben op huismus. Een overtreding op de Wet natuurbescherming is daarmee niet uitgesloten. Nader soortgericht onderzoek is derhalve noodzakelijk om de aan- of afwezigheid van huismus aan te tonen.

- Nesten van boerenzwaluw (categorie 5 vogelsoort) zijn aangetroffen binnen het plangebied. Onduidelijk is of er voldoende alternatieve nestlocaties in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Nader soortgericht onderzoek is derhalve noodzakelijk om aan te tonen of nesten van boerenzwaluw jaarrond beschermd zijn.
- Ook overige categorie 5 vogelsoorten zoals spreeuw, ekster en zwarte roodstaart kunnen binnen het plangebied tot broeden komen. Voor deze soorten zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig in de vorm van bomen, woningen en schuren. Vervolgstappen voor overige categorie 5 vogelsoorten zijn zodoende niet aan de orde.
- Overige broedvogels (zonder jaarrond beschermd nest) kunnen tot broeden komen binnen het plangebied. Vogels hebben toegang tot de aanwezige schuren/ stallen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen. Verstoring van broedgevallen is toegestaan zolang dit geen wezenlijke invloed op de gunstige staat van instandhouding heeft.
- De woning is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Er is toegang onder het dak (via dakpannen en nokpannen) en tot de scheuren in de muur. De woning is daarmee geschikt als zomer-, paar-, kraam-, en winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Voor grootoorvleermuis is er toegang tot de stal. Het is niet uitgesloten dat de voorgenomen sloop verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord en daarmee negatieve effecten hebben op beschermde soorten. Een overtreding op de Wet natuurbescherming is daarmee niet uitgesloten.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen worden in bomen niet verwacht. Er is geen sprake van loszittende schordelen. Tevens zijn geen holtes of gaten waargenomen. Daarnaast blijven grote bomen binnen het plangebied behouden
- Mogelijk vormt het projectgebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Echter worden deze door de voorgenomen werkzaamheden niet aangetast en blijven na de voorgenomen ontwikkelingen voldoende geschikt.
- Het projectgebied wordt mogelijk gebruikt als vaste rust- of verblijfplaats voor steenmarter gedurende de inspectie zijn sporen van (waarschijnlijk) steenmarter aangetroffen. Met de voorgenomen sloop worden mogelijke verblijfplaatsen van steenmarter vernield. Een overtreding op de Wet natuurbescherming is zodoende niet uitgesloten.
- Overige grondgebonden zoogdieren kunnen eveneens gebruik maken van het plangebied. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele verblijfplaatsen en/of exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Drenthe vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming (zie bijlage 1), waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is.
- Voortplantingsbiotoop van beschermde amfibieën wordt door het ontbreken van oppervlaktewater van voldoende omvang uitgesloten. Ook overwinteringsgebied wordt op basis van de terreinkenmerken niet verwacht.
- Reptielen worden op basis van bronnenonderzoek, veldinspectie en terreinkenmerken uitgesloten. Oppervlakte ontbreekt. Daarnaast worden reptielen niet binnen bebouwde omgeving verwacht.
- Omdat de hoeveelheid water in de watergang beperkt is en de sloot regelmatig droog zal vallen worden beschermde vissen niet verwacht.
- Ongewervelden worden gezien de biotoop, mate van onderhoud en ontbreken van waardplanten niet verwacht.

Soortgericht nader onderzoek huismus, vleermuizen, steenmarter en boerenzwaluw

✓ Om te bepalen of er nestplaatsen van huismussen en vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de

voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

- ✓ Steenmarteronderzoek vindt plaats middels cameraonderzoek en sporenonderzoek.
- ✓ Binnen het plangebied zijn nesten van boerenzwaluwen waargenomen. Nesten van deze soort zijn niet jaarrond beschermd mits er voldoende alternatieve nestlocaties overblijven in de omgeving. Hoewel deze vogelsoorten vaak terugkeren naar de plaats waar zij het voorgaande jaar hebben gebroed, beschikken ze wel over voldoende flexibiliteit om zich elders te vestigen. Met een omgevingsscan naar geschikte broedlocaties van boerenzwaluw in de directe omgeving, kan worden vastgesteld of jaarronde bescherming van nesten aan de orde is.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen. Geadviseerd wordt om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vaststellen of binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken.

Zorgplicht

Te allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

In het kader van de zorgplicht zal kort voorafgaand (ca. een week) aan de start van de sloopwerkzaamheden het terrein na worden gelopen op eventuele aanwezigheid van dieren (o.a. egel, (kleine) marterachtigen) om vervolgens de te kappen vegetatie kort te maaien en kort te houden. Zodoende wordt het plangebied onaantrekkelijk gemaakt en krijgen dieren de kans buiten het plangebied verblijfplaatsen/ leefgebied te zoeken. Dit zal zoveel mogelijk buiten de kwetsbare voortplantingsperiode uitgevoerd worden.

PM

Uitkomsten nader ecologisch onderzoek.

Stikstofgevoeligheid

Met behulp van het rekenmiddel AERIUS-Calculator is een berekening voor de gebruiksfase uitgevoerd, om inzichtelijk te maken of sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en).

Uit deze stikstofberekening (zie **bijlage 3**), de zogenoemde AERIUS-berekeningen voor het beschouwde project, komt naar voren dat er géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

De beoogde nieuwbouw heeft daarmee geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Voor ontwikkelingen waarbij is aangetoond dat er géén sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr.), is geen vergunning nodig. In dit geval kan het plan worden vastgesteld en uitgevoerd zonder verdere vervolgstappen met betrekking tot de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming nodig tussen gevoelige functies en bedrijven. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert hiervoor richtafstanden. Dat zijn normen per bedrijfstype en geven aan wat de algemeen acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming op het vlak van onder meer geur, stof en geluid. De afstanden betreffen richtafstanden tussen een verstorende activiteit van een bedrijf en een 'rustige woonwijk'.

Als het perceel aan de Veendijk 47 een woonbestemming krijgt mogen daardoor geen omliggende (agrarische bedrijven) in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. In de nabijheid van het plangebied zijn qua bedrijvigheid alleen agrarische bedrijven aanwezig. Voor een agrarisch bedrijf geldt bij fokken en houden van rundvee (melkvee) een grootste afstand van 100 in verband met geur en voor akkerbouw een grootste richt afstand van 50 meter in verband met geluid.

Het dichtstbijzijnde perceel met een agrarisch bouwvlak is gelegen op circa 50 meter van de voorgevel van de "her te bouwen woning" in het plangebied. Aangezien de woningen aan de west- en zuidkant van het plangebied nog dichter bij dit agrarische bouwperceel liggen, zal deze extra woning woningen op grotere afstand van de agrarische bouwkavel geen extra belemmeringen en/of beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van dat agrarisch bedrijf.

Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EUrichtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.- beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet (slechts) in de realisatie van één compensatie woning. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen en wordt de bedrijfswoning herbouwd tot een reguliere woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaai

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De Veendijk is een doorgaande weg in het buitengebied en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 60 km/uur. Daarnaast ligt er op korte afstand nog de A32 waar rekening me gehouden moet worden. Aangezien de woningen worden gerealiseerd binnen de geluidszones van de Veendijk en de A32 dient de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de woningen te worden vastgesteld en te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Spreen te Zuidlaren (Rapport: 20211824 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Veendijk 47 Havelte, d.d. 2 november 2021) dat als **bijlage 4** is bijgevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Veendijk op woning A ten hoogste Lden = 48 dB bedraagt en op woning C ten hoogste Lden = 38 dB. Deze geluidsbelastingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde Lden = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

De geluidsbelasting ten gevolge van de A32 bedraagt op woning A ten hoogste Lden = 52 dB en op woning C ten hoogste Lden = 53 dB. Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Als bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Westerveld te worden verzocht voor de nieuw te realiseren woningen hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt ten hoogste:

- Woning A: Lden = 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de A32;
- Woning C: Lden = 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de A32.

Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai als toelaatbaar wordt aangemerkt, dient aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai exclusief aftrek art. 110g Wgh.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van twee woningen in plaats van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Dit zal geen (significante) toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. Doordat het agrarisch bedrijf wegvalt zal er geen vracht- en werkverkeer meer zijn ten behoeven van het agrarisch bedrijf.
De realisatie van de compensatiewoning (en herbouw van de bestaande woning) aan de Veendijk 47 te Havelte zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico’s voor de volksgezondheid ontstaan. Bouwen op verontreinigde grond moet voorkomen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

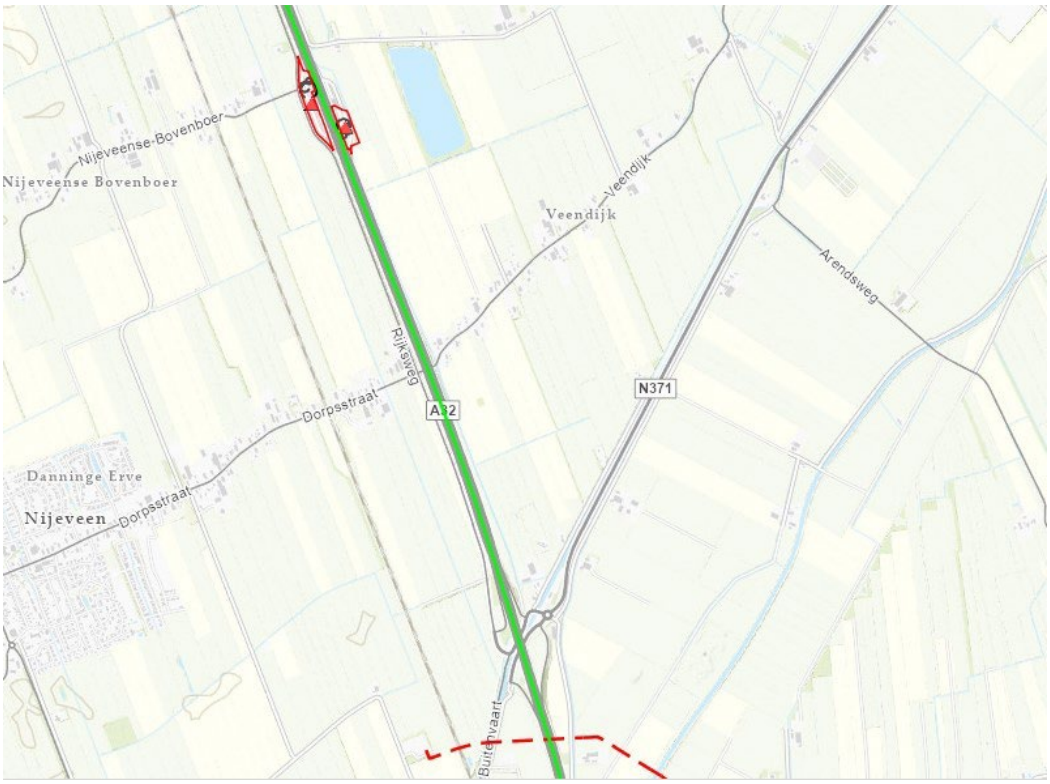
In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er op zich geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw. Dit met uitzondering van de plek waar voorheen de melkmachine heeft gestaan. Hier zijn sterk verhoogde minerale oliën aangetroffen. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Geadviseerd wordt daarom om tijdens het nader onderzoek tevens de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater op deze plaats te onderzoeken. Dit onderzoek zal binnenkort worden uitgevoerd. Omdat dit gedeelte van het plangebied niet tot het bouwvlak behoort zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van hetgeen dit bestemmingsplan beoogt.
Het onderzoek is als **bijlage 5** aan deze toelichting toegevoegd.

4.8 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen op circa 1 kilometer afstand van het plangebied liggen. Dit zijn de tankstations aan de A32. Gezien het feit dat het plangebied op 1000 meter van de “terreingrens” is gelegen en er in het plangebied sprake is van toename van slechts 1 woning (één nieuwe en mogelijk één vervangende woning), heeft deze inrichting geen nadelige gevolgen voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als "transportroute gevaarlijke stoffen" is de A32 op 260 meter van het plangebied. Deze weg is aangemerkt als “basisnet-wegtraject met PAG-indicatie”. Voor dit stuk weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied, geen PR-plafond, maar wel een GR-plafond van 74. Aangezien de weg op

meer dan 74 meter van het plangebied is gelegen, ligt het plangebied buiten het invloedgebied van deze weg.

Op circa 2 kilometer van de te realiseren woningen bevindt zich een aardgas-transportleidingen (NEN 3650) van de Gasunie:

- NM-000773 (maximale werkdruk 95 bar, uitwendige diameter 7,99 inch en wanddikte buisleiding 0,35 inch).

Voor deze buisleidingen is er geen risicocontouren opgenomen. Gezien de ligging buiten het invloedgebied, de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van het initiatief vormt deze leiding geen belemmering voor de te realiseren woningen aan de Veendijk 47 te Havelte.

4.9 Verkeer en parkeren

Door het voorgenomen initiatief verandert er niets aan de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden te opzicht van de huidige situatie. Er zal voldoende ruimte zijn om op eigen erf te parkeren.

4.10 Landschappelijke inpassing

Het is wenselijk dat de nieuwe erfinrichting met de compensatiewoning past binnen het hier geldende wegdorpenlandschap. Vanuit de erfconsulent van het Oversticht is voor de ontwikkeling van het plan het volgende advies meegegeven:

- Achterzijde van het erf/de erven niet geheel dichtplanten, luwte tegen de wind creëren, maar doorzichten houden de open weides in.
- Versterken van de opstrekkende structuur met inheemse soorten in een bomenrij en singel is passend. De paardenbak wordt zo ook goed ingepast op het erf. Aan de westzijde van de ponyweide zou ook aanplant kunnen komen in de vorm van een bomenrij of een lagere struweelhaag met gemengde inheemse soorten. Een ruigere haag is positief voor de biodiversiteit. Wanneer er een sloot ligt, zoals blijkt uit de luchtfoto's zijn knotbomen als wilg passend.

Naar aanleiding van dit advies is het volgende landschappelijke inpassingsplan ontstaan (zie ook **bijlage 6**).



Figuur 9: landschappelijk inrichtingsplan

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven wil initiatiefnemer de mogelijkheid behouden om de bestaande boerderijwoning te handhaven. Mocht dat het geval zijn dan is de landschappelijke inpassing zoals in **bijlage 6A** weergegeven van toepassing.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Veendijk 47 te Havelte dient rechts-zeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Verbeelding

Het Bestemmingsplan “Buitengebied - Veendijk 47 te Havelte” gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
  Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
  In dit hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
  In dit plan zijn de bestemmingen “Agrarisch – 1”, “wonen” en “Wonen-voormalige boerderijpanden” van toepassing.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
  Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
  Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het

bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan “Buitengebied – Veendijk 47 te Havelte”.

6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Conclusie is dat de compensatiewoning gerealiseerd kan worden zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit geldt eveneens voor de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van de herbouw van de bestaande bedrijfswoning.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingswijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.
Voorafgaand aan de officiële procedure heeft initiatiefnemer in het kader van de participatie overleg gevoerd met de omwonenden. Alle omwonenden konden instemmen met de voorgenomen plannen. **Bijlage 7** bevat de weerslag van het participatietraject.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

BIJLAGEN bij toelichting

Bijlage 1 Wateradvies

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 2A tussenrapportage aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan bij vervangende woning

Bijlage 6A Landschappelijk inpassingsplan bij behoud bedrijfswoning

Bijlage 7 Participatiedocument

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Havelte – Veendijk 47' met identificatienummer NL.IMRO.1701.509PHZVeendijk47HE-0001 van de gemeente Westerveld;

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld:
Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:

a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast;

1.11 bestaand:
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

a. bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;
b. met uitzondering van bebouwing die gebouwd is zonder of in strijd met een omgevingsvergunning en in strijd is met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwblok:
een aaneengesloten gebied binnen een agrarische bedrijfskavel waarbinnen bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geconcentreerd worden opgericht;

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

1.17 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.19 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

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

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

1.25 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

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

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

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

1.29 kap:
een dak met een zekere helling;

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

1.31 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;

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

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

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

1.35 paardrijbak:
niet-overdekte piste waar paarden en/of pony's een vrije uitloop kunnen hebben en kunnen worden getraind, met een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining. Behalve het kenmerk dat de paardenbak visueel kan worden herkend aan de bewerkte/aangepaste bodem, anders dan gras, wordt de paardenbak meestal omheind door een constructie van enige omvang; in dat geval worden deze bouwwerken als onderdeel van de paardenbak beschouwd;

1.36 peil:
indien op het land wordt gebouwd:

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

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

1.38 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;

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

1.40 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;

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

1.42 voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

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

2.7 bedrijfsvloeroppervlak

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

2.8 de onderlinge afstand

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

2.9 bouwen op de erf- of perceelgrens

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch grondgebruik;
b. paardrijbak;

met daaraan ondergeschikt:

c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
d. het behoud, het herstel en het realiseren van natuur- en landschapselementen;
e. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
f. cultuurgrond;
g. nutsvoorzieningen;
h. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
i. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

per perceel is ten hoogste één paardrijbak toegestaan ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:

1. de paardrijbak zoveel mogelijk binnen een agrarische bedrijfskavel dan wel daaraan grenzend, dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de bestemmingsgrens of de grens van de agrarische bedrijfskavel, wordt gesitueerd;
2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
3. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;

4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m^2 bedraagt;
6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld
12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
13. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
14. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
b. het gebruik van de gronden voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen toegestane beroepen en bedrijven, tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
c. het gebruik van de gronden voor kleinschalige duurzame energiewinning, anders dan in hoofdzaak ten behoeve van een woonfunctie en/of bedrijfsfunctie;
d. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het aaneengesloten bouwblok, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar), tenzij in de bestaande situatie opslag buiten een aaneengesloten bouwblok is gesitueerd, in welk geval de opslag van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten op de bestaande locatie is toegestaan;
e. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwblok) of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
g. het gebruik van de gronden ten behoeve van intensieve veehouderij

h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbij behorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
i. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt.
j. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,00 ha.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

3.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voor zover niet geregeld volgens de Wet natuurbescherming of krachtens een op grond van de Wet natuurbescherming vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één 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 verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, 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;
i. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, voor zover voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';
j. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.5.1 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.

3.5.3 Toetsingscriteria a t/m h

a. 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.
b. De in lid 3.5.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en onder 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.

3.5.4 Toetsingscriteria i en j

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal, behalve bij wolfseinden, ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen; zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, waarbij geldt dat de oppervlakte van het hoofdgebouw alsmede de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk, niet groter mag worden dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt ;
d. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat de oppervlakte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping groter wordt dan 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits het bebouwingsbeeld daarmee niet wordt verstoord en de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw alsmede de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk, niet groter wordt dan 300 m^2;
b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
    1. bij vervanging boven 100 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;

2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;
3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:
    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
    2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
    3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;

i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een veehouderij;
j. 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;
k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 4.1 onder a specifiek aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, tenzij de bestaande gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte geldt;
m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:

a. overeenkomstig het Herontwikkelingsplan(bijlage 1bij de toelichting);
b. indien de huidige woning blijft behouden geldt het herontwikkelingsplan als bedoeld in bijlage.. van de toelichting;
c. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.4 onder b en f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in karakteristieke bijgebouwen, mits:
    1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    3. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het bepaalde in lid 4.4 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;

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

c. het bepaalde in lid 4.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
    6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het bepaalde in lid 4.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
    1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
    2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
    4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
    5. parkeren op eigen erf plaats vindt;
    6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    7. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;

8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in lid 4.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
    1. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
    2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
    3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m^2 bedraagt;
    4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
    5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
    6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
    7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
    8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
    9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld
    10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
    11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
    12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
    13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

Artikel 5 Wonen – voormalige boerderijpanden

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

5.2. Bouwregels

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

5.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
c. een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
e. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

5.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

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

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

d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds 250 m² of meer aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 150 m², mits:
    1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:
    1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4. Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
    3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", in welk geval in karakteristieke bijgebouwen recreatieappartementen zijn toegestaan;
e. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel dan wel ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” ;
h. 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;
i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m²;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreanten" voor het verblijf van meer dan 50 personen tegelijkertijd.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.4 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
    6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het bepaalde in lid 5.4 onder d en f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, en de karakteristieke bijgebouwen, mits:
    1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
    5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in lid 5.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
    6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

d. het bepaalde in lid 5.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
    1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
    2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
    4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
    5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
    7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. het bepaalde in lid 5.4 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
    1. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
    2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
    3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
    4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
    5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
    6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
    7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
    8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
    9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
    10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
    11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
    12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
    13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

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

5.6.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen.

5.6.2. Uitzonderingen

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

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

5.6.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

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

5.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
    1. de gronden worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - twee woningen” of “specifieke vorm van wonen - drie woningen”;
    2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
    3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
    4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 5.3 onder d wordt verleend;
    5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
    6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. in geval een op de verbeelding aangeduid bouwvlak kleiner is dan 150 m² het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
    1. de bestaande hoofdvorm van het voormalige boerderijpand behouden blijft;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. een op de verbeelding aangeduid bouwvlak binnen het bestemmingsvlak met gelijkblijvende omvang qua vorm en/of situering wordt gewijzigd, mits:
    1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld kan worden bewerkstelligd;
    2. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat het bouwvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de aanduiding "paardenhouderij" wordt aangebracht, mits:

1. de veehouderijactiviteiten plaatsvinden in een omvang van het kleinschalig houden van vee;
2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 500 m² zal bedragen, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per rund of paard en 5 m² per stuks kleinvee (kalveren, pony's, schapen, geiten) wordt toegestaan;
1. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

e. de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie, mits:
    1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
    2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
    3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
    4. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
    6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

i. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
    1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
    2. het voormalig boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt, waarbij de nieuwbouw niet op de wijze van een voormalig boerderijpand wordt uitgevoerd;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

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 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

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

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

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 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

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 Nadere eisen

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

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

7.2.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, met uitzondering van bestaande digitale informatieborden;
h. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:

1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

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. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
    2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
    3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15º zal bedragen;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

10.2 Nadere eisen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Havelte – Veendijk 47' van de gemeente Westerveld.