Bestemmingsplan
Valderse III

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Mei 2024

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan
Valderse III

Plan:	Valderse III
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0003
Status:	Vastgesteld
Datum:	Mei 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 DWINGELOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED 8

2.1 DWINGELOO 8
2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 10
3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT 12
3.3 VERKEER EN PARKEREN 16

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 20

4.1 RIJKSBELEID 20
4.2 PROVINCIAAL BELEID 25
4.3 REGIONAAL BELEID 29
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 29

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 36

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 36
5.2 BODEMKWALITEIT 37
5.3 LUCHTKWALITEIT 38
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 40
5.5 MILIEUZONERING 42
5.6 GEUR 45
5.7 ECOLOGIE 46
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 50
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 51
5.10 WATERASPECTEN 53
5.11 DUURZAAMHEID 55

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 56

6.1 INLEIDING 56
6.2 OPZET VAN DE REGELS 56
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 58

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 61

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, OMGEVINGSDIALOOG EN ZIENSWIJZEN 62

8.1 INLEIDING 62
8.2 VOOROVERLEG 62
8.3 OMGEVINGSDIALOOG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 62

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 65

BIJLAGE 1 VERKAVELING VALDERSE III 65
BIJLAGE 2 VERKEERSONDERZOEK 66

Bijlage 3 Memo verkeersontsluiting gemeente Westerveld 67
Bijlage 4 Woningmarkonderzoek gemeente Westerveld 2021 68
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 69
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 70
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai 71
Bijlage 8 AERIUS-berekening 72
Bijlage 9 Quickscan ecologie 73
Bijlage 10 Inventariserend archeologisch veldonderzoek 74
Bijlage 11 Aanvullend onderzoek archeologie 75
Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r beoordeling 76
Bijlage 13 Uitgangspuntennotitie waterschap 77
Bijlage 14 Watertoets Valderse 3 78
Bijlage 15 Verslag woningbouwavond Dorpsbelangen 79
Bijlage 16 Nota van zienswijzen 80

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

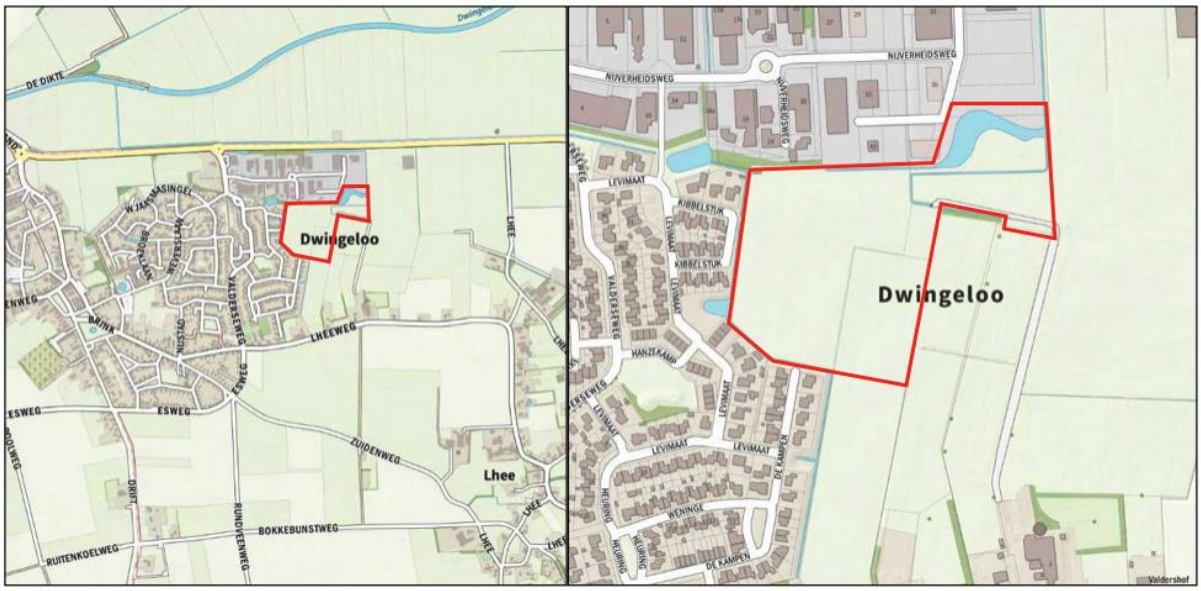
1.1 Aanleiding

Aan de oostrand van de kern Dwingeloo, ten oosten van de woningbouw aan de Valderseweg en De Kampen en ten zuiden van het bedrijventerrein De Valderse, liggen agrarische gronden. Initiatiefnemer wil dit gebied ontwikkelen tot woningbouwlocatie met circa 100 grondgebonden woningen om in een deel van de toekomstige woningbehoefte van Dwingeloo te kunnen voorzien. De gemeente Westerveld heeft ingestemd met de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Gelet op de ligging en omdat het de derde uitbreiding aan de oostzijde van Dwingeloo betreft is voor het gebied de naam 'Valderse III' gekozen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, dienen de bestemmingsplannen herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Dwingeloo en grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein De Valderse. Aan de westzijde bevindt zich de woonkern Dwingeloo. Ten oosten en zuiden grenst het plangebied aan agrarische cultuurgronden. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dwingeloo en directe omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat in onderstaande afbeelding het plangebied is aangehouden uit het stedenbouwkundig plan. In het juridische deel van dit bestemmingsplan (planverbeelding) is uitgegaan van het exploitatiegebied, dit is in de noordoosthoek iets kleiner. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dwingeloo en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Valderse III' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0003) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

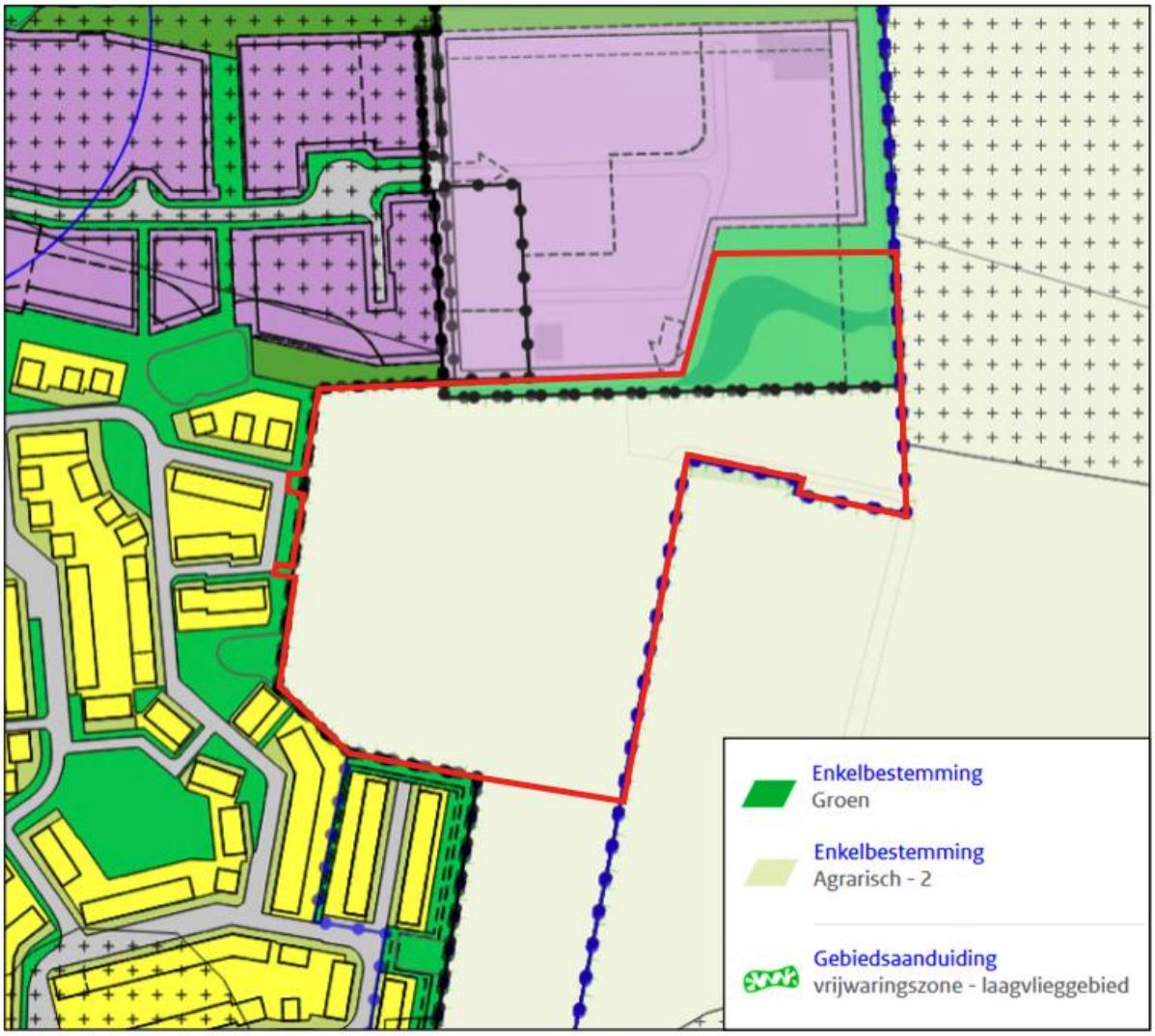
1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied ligt grotendeels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dwingeloo' dat is vastgesteld op 15 juli 1994). De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Aan de noordzijde ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein', vastgesteld op 26 april 2016. De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' en deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – overgangszone'.

Tenslotte liggen twee kleine strookjes van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Dwingeloo', vastgesteld op 24 april 2018. Het betreffen hier twee stukjes grond met een groenbestemming, waarop de toekomstige ontsluiting van het plangebied op Kibbelstuk is beoogd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Dwingeloo' hierop niet zichtbaar is. De weergave geeft de agrarische bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied 2018 dat is vernietigd weer. Het plangebied is indicatief met de rode contour aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Westerveld)

Omdat de geldende agrarische en groenbestemming binnen het plangebied de bouw van woningen niet toelaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een flexibel planologisch kader voor een vraaggestuurde ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Dwingeloo en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Drenthe en de gemeente Westerveld beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DWINGELOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Dwingeloo

Het dorp Dwingeloo is een esdorp/brinkdorp, waarbij de ruimtelijke structuur in het centrum wordt bepaald door de aanwezigheid van een brink. Brink- of esdorpen zijn waarschijnlijk ontstaan als nederzettingen voor het jaar 700 na Christus. Alle vier essentiële elementen die de basis voor een nederzetting vormen zijn bij Dwingeloo aanwezig:

1. de madegronden (stroomdal van de Oude Vaart);
2. de es;
3. het bos (grotendeels in de 20e eeuw aangeplant);
4. de heide (Dwingeloosche Heide).

Zoals hiervoor aangegeven is de brink nog altijd de belangrijkste structuurdrager van Dwingeloo. Dwingeloo onderscheidt zich van andere brinkdorpen door een brink van uitzonderlijk grote afmetingen. De brink in het dorp is min of meer rechthoekig en is voorzien van een zogenaamd ‘dobbe’ of brandvijver (‘De Riete’). De dobbe was ooit als zaagkoele in gebruik en is destijds met de resten van een verbrande school gedempt. Op de brink werden vroeger de schapen bijeengebracht voordat ze in een grote kudde naar het heideveld werden gedreven. Daarnaast groeiden op de brink eikenbomen voor het bouwen en repareren van boerderijen, schuren en wagens. Tenslotte was de brink de plek waar evenementen en markten plaatsvonden, waaronder een paardenmarkt.

Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur voor een belangrijk deel bepaald door het historische wegenpatroon. De bebouwing van het dorp heeft zich met name langs de randen van de essen ontwikkeld. Het huidige wegenpatroon van het dorp is ontstaan uit de vroegere onderlinge verbindingen tussen de boerderijgroepen. De uitbouw van het dorp heeft in latere jaren plaatsgevonden langs de wegen (driften) naar de essen. Toen in de 19e eeuw de uitvinding van de kunstmest een agrarische omwenteling veroorzaakte, verdween de samenhang tussen de verschillende gronden en het dorps steeds meer. Door latere dorpsuitbreidingen is in Dwingeloo de directe relatie van de oude dorpsbebouwing met de essen grotendeels verloren gegaan. Structuurbepalend voor het dorp is daarnaast de (boom)beplanting die op de brink en in de rest van het oude dorpsgedeelte staat.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is aan de oostzijde van de kern Dwingeloo gelegen. De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de woonwijken en het bedrijventerrein De Valderse in bebouwde kom van Dwingeloo ten noorden en westen van het plangebied. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het buitengebied met verspreid liggende agrarische en woonerven en een camping. De provinciale weg N855 ten noorden en de Lheeweg ten zuiden van de kern Dwingeloo zijn tevens belangrijke ruimtelijke structuurdragers.

Het plangebied wordt begrensd door bedrijventerrein De Valderse aan de noordzijde, de woningen aan De Kampen, Levimaat en Kibbelstuk aan de westzijde en agrarische cultuurgronden aan de zuid- en oostzijde.

Het plangebied zelf bestaat uit agrarische cultuurgronden met daarin enkele groenelementen en sloten. Hieronder wordt met een luchtfoto en enkele straatbeelden de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.1 *Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)*

Afbeelding 2.2 *Beelden bestaande situatie (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de planuitgangspunten beschreven. Initiatiefnemer wil in samenwerking met de gemeente het plangebied ontwikkelen tot woningbouwlocatie met circa 100 grondgebonden woningen om in een deel van de toekomstige woningbehoefte van Dwingeloo te kunnen voorzien. Door stedenbouwkundig bureau Mikis Maathuis is hiervoor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Door Reuvers Buro voor groene ruimtes is een beplantingsplan gemaakt voor de inpassing van de nieuwe woonwijk. Hierna wordt nader ingegaan op dit stedenbouwkundig plan, het beplantingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.1 Stedenbouwkundig plan

De concrete ontwikkeling betreft de ontwikkeling van de agrarische gronden ten oosten van de kern Dwingeloo naar een woningbouwlocatie voor circa 100 woningen met een gevarieerd programma. De wijk krijgt een open en groene structuur met zichtlijnen richting het buitengebied, waarbij de bebouwingsdichtheid in de richting van het buitengebied eveneens afneemt. Langs de oostelijke rand worden daarom boerenerf woningen gerealiseerd die de relatie met het landschap versterken. In de noordoosthoek van het gebied worden zogenaamde buitenplaatsappartementen gerealiseerd in de vorm van een buitenplaats.

Tussen de woongebieden wordt opgaande beplanting gerealiseerd en centraal in het gebied van noord naar zuid wordt een wadi aangelegd. Dit enerzijds om te voorzien de benodigde waterberging in het gebied. Daarnaast zorgt deze wadi voor groen in de wijk en biedt een plaats voor biodiversiteit.

In de noordoosthoek van het plangebied wordt eveneens waterberging voorzien. Het betreft een reeds aangelegde watervoorziening die tevens zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen de woonwijk en het ten noorden gelegen bedrijventerrein.

Bouwprogramma

Uit het WoON 2018 onderzoek en leefbaarheidsonderzoek komt de vraag naar een gevarieerd woningbouwprogramma naar voren. Nadien heeft de gemeente Westerveld een nieuwe woonvisie en bijbehorend addendum inzake doelgroepen vastgesteld welke deze vraag verder onderschrijven en laten zien dat er een forse woningbouwopgave ligt (minimaal 510 woningen tot 2030). Daarnaast zet de woonvisie in op bouwen voor doorstroming en bouwen voor directe vraag en de flexibiliteit om bij de woningbouwplanning de vinger steeds aan de pols te houden.

Deze afspraken zijn ook vastgelegd een regionale woondeal Zuid West Drenthe met een bandbreedte van 510 tot 1400 woningen tot 2030. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de beleidskaders nader op de woningbehoefte ingegaan.

Gelet op het voorgaande wordt voor Valderse III het principe vraaggestuurd bouwen toegepast, waarbij binnen woonvlekken een maximum aantal woningen gebouwd kan worden. Op basis van de uitkomsten van het WoON 2018 onderzoek, de woonvisie en de afspraken in de woondeal is een doorvertaling gemaakt naar een indicatief programma in het stedenbouwkundig plan. Dit programma bestaat uit:

- 20 beneden bovenwoningen (huur)
- 15 buitenplaats appartementen
- 1 woning met werkplaats
- 9 tot 12 boerenerf woningen
- 23 rijwoningen voor starters
- 14 twee onder een kapwoningen
- 15 vrijstaande woningen

Voor de woningen zijn op dit moment nog geen exacte prijscategorieën bekend. Deze hangen af van ontwikkelingen op de woningmarkt en zullen marktconform voor Dwingeloo zijn. De 20 beneden bovenwoningen zijn bestemd voor Actium en worden als sociale huurwoningen gebouwd. De exacte invulling van deze kavel wordt nog nader uitgewerkt.

Zoals reeds aangegeven wordt het nieuwe woongebied vraag gestuurd ontwikkeld binnen de flexibele kaders die het bestemmingsplan biedt. Hierbij wordt wel gefaseerd gewerkt in die zin dat steeds stukjes van het gebied worden gerealiseerd en vervolgens woonrijp gemaakt. De volgorde van de ontwikkeling is op dit moment nog niet bekend en zal afhangen van de actuele vraag naar woningen. Gelet op de opgave komt in het bestemmingsplan zelf geen fasering. Er wordt in het hele gebied gewerkt met directe eindbestemmingen.

In onderstaande afbeelding wordt de verkavelingsstudie weergegeven welke laat zien dat het beoogde programma voldoende ruimte voor groen en openbare ruimte heeft en daarmee stedenbouwkundig verantwoord is. Deze is tevens opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Vervolgens wordt een referentiebeeld getoond van de beoogde boerenerfwoningen.

Afbeelding 3.1 Verkavelingsstudie (Bron: Mikis Maathuis)

Afbeelding 3.2 Referentiebeeld boerenerf woningen (Bron: Mikis Maathuis)

3.2 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

3.2.1 Algemeen

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogtes. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de landschappelijke inpassing, architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er is daarom een inpassingsplan voor de groene inpassing van de wijk opgesteld. Daarnaast zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om Valderse III de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven.

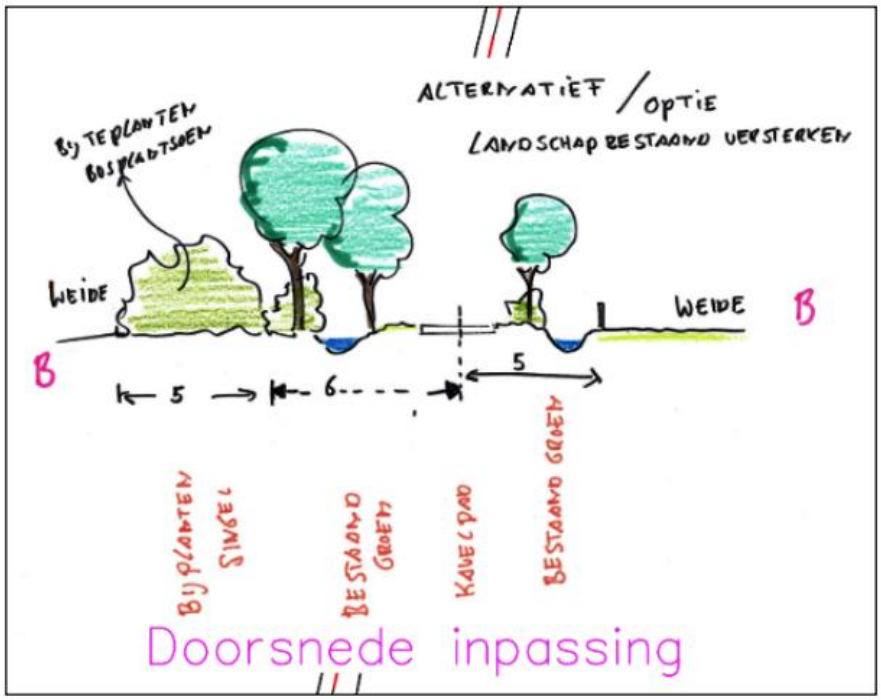
Hierna wordt eerst op de landschappelijke inpassing ingegaan en vervolgens op de belangrijkste zaken uit de beeldkwaliteitsparagraaf.

3.2.2 Landschappelijke inpassing

Door Reuvers buro voor Groene ruimtes is een inpassingsplan gemaakt voor de nieuwe woonwijk. Dit plan voorziet in de beplanting binnen de wijk zelf, maar ook de landschappelijke inpassing aan de oostzijde om de nieuwe woonwijk zo goed aan te laten sluiten op het buitengebied. Aan de oostzijde wordt daarom een bestaande bosstrook versterkt waarmee een 11 meter brede bosstrook ontstaat die de nieuwe woonwijk grotendeels aan het zicht onttrekt. Daarnaast worden aan de noordzijde bossages aangeplant. De aanplant van het groen is via een voorwaardelijke verplichting in het juridische deel van dit bestemmingsplan geborgd.

Hierna worden de inpassingsmaatregelen in beeld gebracht. Het inpassingsplan is als bijlage 2 opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 3.3 *Landschappelijke inpassing Valderse III (Bron: Reuvers buro voor Groene Ruimtes)*



Afbeelding 3.4 *Doorsnede bosstrook oostzijde Valderse III (Bron: Reuvers buro voor Groene Ruimtes)*

3.2.3 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage 5 toegevoegd aan de regels van dit bestemmingsplan en daarmee ook juridisch gekoppeld aan de bouwregels. De beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met deze beeldkwaliteitsparagraaf maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken. In de regels is hiervoor daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Kenmerkend voor het wonen in een dorp is de verbinding met het landschap. De stedenbouwkundige opzet van Valderse III kenmerkt zich dan ook door een speelse ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen- en waterstructuur en verharding zich richten op het landschap. Elke woning in Valderse III heeft die verbinding met het landschap. Die verbinding ontstaat door zichtlijnen richting het landschap en door groenstructuren die het landschap met je achtertuin verbinden. De groenstructuren brengen de natuur in je achtertuin. Overal in de wijk is het aangrenzende landschap dichtbij. De krachtige, groene dooradering waarborgt de samenhang van het geheel, de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid.

De bebouwingsdichtheid is het hoogst in het westelijke deel, grenzend aan de bestaande bebouwing. Naar het oosten toe neemt de dichtheid af. De oriëntatie van de verkaveling is zuid – zuidwest waardoor een aantrekkelijke oriëntatie van achtertuinen ontstaat en gunstig voor het gebruik van zonne-energie.

Binnen de ruimtelijke structuur is ruimte voor vraag gestuurd bouwen. De verschillende woonvelden bieden ruimte aan individuele en collectieve initiatieven. Op deze wijze ontstaat een rijk geschakeerd woongebied.

Binnen de stedenbouwkundige opzet zijn een aantal deelgebieden die een hogere beeldkwaliteit hebben en waarvoor aanvullende beeldkwaliteitseisen zijn geformuleerd. Dat zijn :

- De buitenplaats, een ruimtelijk ensemble op de grens van dorp en landschap. In deze bijzondere landschappelijke setting kunnen meerdere woningen / appartementen gerealiseerd worden met de buitenplaats als referentie.
- Erf woningen, aan de zijde van het landschap kunnen een drietal erven, met elk 3 a 4 woningen, gebouwd worden.

3.2.3.1 Beeldkwaliteitseisen

Algemene beeldkwaliteitseisen

Voor de gehele wijk gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

Massa en vorm

- De massa van de hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap. Twee bouwlagen met een plat dak is ook toegestaan. Met uitzondering van de ‘erf woningen’ deze zijn maximaal één bouwlaag met kap.
- De kapvormen; zadeldak, schilddak en mansardekap zijn toegestaan.
- De oriëntatie van de hoofdvorm en de voorgevel zijn op de weg gericht, met uitzondering van de deelgebieden ‘buitenplaats’ en ‘erf woningen’. Beide deelgebieden zijn in de volgende paragraaf beschreven.
- De situering van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, de entree van de woning of een erker.

Materiaal en kleurgebruik

- Daken moeten een matte dakbedekking hebben. Een rieten dak en een sedum (groen) dak zijn ook toegestaan. Zonnepanelen in het dakvlak zijn toegestaan.
- Gevels met toepassing van steen en/of hout in gedekte kleuren.
- Helder witte accenten zijn toegestaan.
- Afwijkende duurzame materialen zijn mogelijk, mits op een terughoudende wijze toegepast en donker van kleur.

Erfafscheidingen

Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen, openbaar gebied of het landschap moeten een natuurlijke, groene erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Groen geeft de wijk een landelijk en dorps karakter en hagen zorgen voor rust in de wijk. Een hoge groene erfafscheiding daar waar privacy gewenst is d.m.v. een inheemse haag of een hekwerk met klimbeplanting. Dichte houten en betonnen schuttingen zijn op hoeksituaties dus niet toegestaan. Hekwerken van hout of staal waarbij klimbeplanting het hekwerk begroeit zijn wel toegestaan.

Beeldkwaliteitseisen Buitenplaats

De buitenplaats, een ruimtelijk ensemble op de grens van dorp en landschap. In deze bijzondere landschappelijke setting kunnen meerdere woningen / appartementen gerealiseerd worden met de buitenplaats als referentie.

De nieuwe buitenplaats heeft een afwijkende richting ten opzichte van de directe omgeving. Echter de richting is identiek als de richting van de oude havezate Batinghe ten westen van Dwingeloo. Dit was een van de vijf havezaten rondom Dwingeloo. Het ensemble van de gebouwen op de nieuwe buitenplaats krijgt door de afwijkende richting een bijzondere plek op de grens van dorp en landschap.

De eerder genoemde algemene beeldkwaliteitseisen zijn ook van toepassing. Aanvullend daarop gelden de volgende eisen.

Massa en vorm

- De buitenplaats is als een ruimtelijke ensemble ontworpen. De drie bouwvolumes zijn, in architectonische zin, familie van elkaar.
- De buitenplaats is ontworpen in samenhang met het landschap.
- De buitenplaats heeft één dominant hoofdvolume en twee ondergeschikte bouwvolumes.
- De architectuur kan refereren aan een historische buitenplaats maar mag daar ook een eigentijdse interpretatie aan geven.
- De verticale symmetrie van de gevels moet herkenbaar zijn.
- Alle gevels zijn ontworpen als voorgevels, geen achterkanten.

Beeldkwaliteitseisen erf woningen

Op de overgang van Valderse naar het landschap is ruimte voor drie eigentijdse erven. Elk erf kent een drietal bouwvolumes die refereren aan agrarische bebouwing. Dit betekent lage goothoogtes en grote ononderbroken dakvlakken. Een Drents boerenerf kenmerkt zich door een groot bouwvolume, de boerderij, met daaraan ondergeschikte kleinere bouwvolumes zoals schuren en de hooiberg. Op de erven in Valderse is dit onderscheid er niet, op het erf is elke woning even belangrijk.

De bouwvolumes staan losjes gesitueerd rondom een gezamenlijk erf. Dit erf is het centrale deel waar alle bouwvolumes deels aan grenzen.

De drie eigentijdse erven zijn alle drie verschillend. De verschillen ontstaan door de situering van de bouwvolumes en de situering en vormgeving van het gezamenlijke erf.

Op en rondom de boerenerven worden alleen streekeigen hagen toegepast. Op boerenerven staan geen gebouwde erfafscheiding zoals schuttingen en muurtjes. Al sinds jaar en dag gebruiken Drenten een rijtje veldkeien om aan te geven dat ergens een grens loopt. De eerder genoemde algemene beeldkwaliteitseisen zijn ook van toepassing. Aanvullend daarop gelden de volgende eisen.

Naast de drie eigentijdse erven zijn onderstaande beeldkwaliteitseisen ook van toepassing op het bijgebouw bij de woon-werkkavel.

Massa en vorm

- Eén bouwlaag met kap, waarbij de kap dominant aanwezig is en niet onderbroken is (geen dakkappelen of andere uitbouw van het dak toegestaan). Dakramen in het dakvlak zijn wel toegestaan voor voldoende daglicht.

- De architectuur van de gebouwen is geïnspireerd door historische, agrarische bebouwing in Drenthe. Onder het kopje materiaal- en kleurgebruik staan een aantal voorbeelden benoemd.
- De oriëntatie van de hoofdvorm is op het gezamenlijke erf gericht.

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is geïnspireerd door historische, agrarische bebouwing in Drenthe. Denk daarbij aan:
    - rood – bruin genuanceerde baksteen,
    - zwarte houten gevels,
    - gevelopeningen zijn altijd hoger dan dat ze breed zijn,
    - houten luiken als zonwering,
    - rietgedekt of donkere matte dakpannen,
    - windveren / waterborden in wit (of lichte kleur) zeer terughoudend toepassen boven 3,5 m hoogte, indien nodig onder het dakvlak verwerken of de kleur gelijk aan de kleur van het dakvlak maken.
- Het erf is terughoudend en eenvoudig ingericht. De toepassing van veldkeien versterkt de sfeer van het erf.

Erfafscheidingen

- Elke erfafscheiding is een natuurlijke, groene erfafscheiding. *Bijvoorbeeld een streekeigen haag, een meidoorn- of beukenhaag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.*

3.2.3.3 Uitsluiting vergunningsvrij bouwen erfafscheidingen in hele gebied en dakkapellen bij erfwoningen

Omdat in het gehele gebied het bouwen van houten of betonnen erfafscheidingen wordt uitgesloten in de beeldkwaliteitseisen, is ook het vergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen uitgesloten. Op deze wijze worden natuurlijke erfafscheidingen gewaarborgd, waarmee de relatie van de wijk met het aangrenzende landschap goed naar voren komt. Het vergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen is geregeld via de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’.

Verder is voor de erf woningen het vergunningsvrij bouwen van dakkapellen uitgesloten via de dubbelbestemming ‘Waarde – Erfwoningen’. Op deze wijze kunnen dakkapellen niet alsnog vergunningsvrij worden gebouwd in strijd met de criteria uit de beeldkwaliteitsparagraaf.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

De gemeente Westerveld beschikt over een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2020-2030 (GVVP), waarin de visie van het gemeentebestuur op het gebied van verkeer en vervoer tot ca. 2030 is opgeschreven. Leidraad in deze visie is het principe Duurzaam Veilig Verkeer. Het GVVP bevat een beleid op hoofdlijnen.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van het GVVP.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Westerveld uitgegaan van een stedelijkheidsgraad ’niet stedelijk’ (bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Dwingeloo kan het gebied aangemerkt worden als ‘rest bebouwde kom’.

3.3.2 Parkeren

In het plangebied bevinden zich in de nieuwe situatie maximaal 100 woningen. In navolgende tabel is de gemiddelde parkeernorm per woningtype weergegeven uit het stedenbouwkundig plan. Opgemerkt wordt dat het een indicatie van de parkeerbehoefte betreft die gebaseerd is op de verkavelingstudie zoals weergegeven

in paragraaf 3.1. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om vraaggestuurd te kunnen bouwen. De daadwerkelijke parkeerbehoefte kan daarom afwijken en zal gerealiseerd moeten worden conform de geldende parkeernormen.

Woningtype	**Aantal**	**Gemiddelde parkeernorm per woning**	**Totaal parkeerbehoefte**
Koop, vrijstaand (waaronder boerenerf woningen en woning met werkplaats)	28	2,7	75,6
Koop, twee-onder-één-kap	14	2,6	36,4
Koop/huur, tussen- of hoekwoning	23	2,4	55,6
Koop, appartement midden (beneden boven woningen en buitenplaats appartementen)	35	2,3	80,5
Totaal	100		248,1

De totale parkeerbehoefte bedraagt circa 249 parkeerplaatsen. Het parkeren van de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zal op eigen erf plaatsvinden. Op de verkavelingstekening is te zien dat hiervoor voldoende ruimte is. In de parkeerbehoefte voor de rijwoningen en buitenplaats appartementen wordt voorzien door de aanleg van parkeerstroken/parkeerkoffers nabij deze woonblokken.

In de algemene bouwregels (artikel 11.2) is tevens een verplichting opgenomen om bij de bouw van woningen binnen het plangebied in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

In navolgende tabel is net als voor parkeren de gemiddelde verkeersgeneratie per woningtype weergegeven op basis van de verkavelingsstudie (max 100 woningen) en is aan de hand hiervan de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie berekend. Gekeken wordt naar de toe- of afname van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het plangebied op dit moment voor agrarische doeleinden in gebruik is, is er geen sprake van een bestaande verkeersgeneratie. Er is uitsluitend sprake van een toename.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie in beeld gebracht.

Woningtype	**Aantal**	**Gemiddelde verkeersgeneratie per woning**	**Totale verkeersgeneratie**
Koop, vrijstaand (waaronder boerenerf woningen en woning met werkplaats)	28	8,2	229,6
Koop, twee-onder-één-kap	14	7,8	109,2
Koop/huur, tussen- of hoekwoning	23	7,4	170,2
Koop, appartement midden (beneden boven woningen en buitenplaats appartementen)	35	6	210
Totaal	100		719

Het totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagetmaal in de nieuwe situatie bedraagt op basis van de bandbreedtes en kengetallen circa 719 voertuigbewegingen per weekdagetmaal.

Door BVA verkeersadviseurs een onderzoek is gedaan naar de ontsluiting van het plangebied (zie onderaan deze paragraaf). Hierbij is gerekend met circa 100 woningen binnen het plangebied. Hierbij is ook gekeken naar de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag. Om te komen tot de verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag dient deze waarde met een factor 1,11 te worden vermenigvuldigd.

BVA merkt daarbij op dat de verkeersgeneratie voor de starters- en jongerenwoningen gelijk is gesteld aan de rijwoningen. Dit is naar verwachting een te negatieve voorstelling van zaken, op basis waarvan kan worden

geconcludeerd dat de gepresenteerde waarden hoger liggen dan in de praktijk verwacht mag worden. Daarnaast lijken de kengetallen sowieso aan de hoge kant als een vergelijking wordt gemaakt met de resultaten uit de tellingen.

Uit de tellingen blijkt dat de intensiteit op de Kampen circa 40 motorvoertuigbewegingen bedraagt. Dit komt neer op een verkeersproductie van circa de helft van het gehanteerde kengetal uit tabel 3 van de rapportage. Het is dan ook de verwachting dat de intensiteiten (aanzienlijk) lager zullen uitvallen dan de berekende 775 voertuigbewegingen.

Ontsluiting

Zoals in afbeelding 3.1 is te zien wordt het plangebied ontsloten via een nieuwe weg die van noord naar zuid door het plangebied slingert. Aan de westzijde worden twee aansluitingen gerealiseerd op Kibbelstuk. Het betreft één ontsluiting voor autoverkeer en één ontsluiting voor wandelaars en fietsers. Aan de noordzijde is een ontsluiting voor autoverkeer, wandelaars en fietsers op de Nijverheidsweg en ten zuiden een ontsluiting voor uitsluitend wandelaars en fietsers op de Kampen. Binnen het plangebied worden de woningen rechtstreeks of via zijwegen ontsloten op de hoofdontsluitingsweg.

Omdat het extra verkeer op de bestaande wegen wordt ontsloten is door BVA verkeersadviezen onderzocht wat de verkeerskundige effecten hiervan zijn op deze omliggende wegen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. In dit onderzoek wordt uitgegaan van 3 auto-ontsluitingen (ook aan de zuidzijde). Uiteindelijk is besloten uit te gaan van twee-auto ontsluitingen. In de gemeentelijke memo in bijlage 4 wordt dit gemotiveerd.

Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten en gemeentelijke memo.

<u>Onderzoeksresultaten verkeersonderzoek</u>

De realisatie van de wijk Valderse III leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van maximaal 775 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Om verschillende redenen mag worden aangenomen dat de hoeveelheid verkeersbewegingen in de praktijk lager zal uitvallen. Enerzijds omdat voor de starters- en jongerenwoningen een te hoge verkeersgeneratie is aangehouden. Anderzijds omdat de huidige praktijk (verkeerstellingen) uitwijst dat de gehanteerde kengetallen hoger liggen dan de verkeersgeneratie uit de bestaande (vergelijkbare) wijken. Desondanks houdt BVA in deze notitie rekening met het aller slechtste scenario. Op basis van een veronderstelde oriëntatie van het verkeer is een prognose gemaakt van de belasting van de bestaande omliggende wegen.

Ontsluiting voor autoverkeer vindt hoofdzakelijk plaats in westelijke richting (Kibbelstuk). Qua hoeveelheid verkeer zijn de aantallen zeer zeker nog acceptabel voor een woonstraat. Ook met de toevoeging van het verkeer van en naar de nieuwe wijk zal de intensiteit op het Kibbelstuk de 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet overschrijden, maar het betreft wel een aanzienlijke toename van verkeer. Desondanks worden met deze aantallen verkeersbewegingen geen afwikkelings- en veiligheidsproblemen verwacht op het Kibbelstuk. Ter illustratie: als wordt uitgegaan van een aandeel van 10% van de etmaalintensiteit in het spitsuur, dan betreft het dus maximaal 50 motorvoertuigen in het drukste uur. Dat is minder dan één voertuig per minuut.

De noordelijke ontsluiting verloopt via de Nijverheidsweg. Het betreft een route via het industrieterrein en er worden geen wegen door de woonwijken extra belast. Kanttekening hierbij is dat het interne verkeer, bijvoorbeeld richting het centrumgebied, uiteindelijk wel weer bestaande wegen binnen de kern zal gaan belasten. Er is dan echter sprake van zodanige verdunning van verkeer dat het effect hiervan op deze wegen verwaarloosbaar is. Gezien de vormgeving en ligging van de Nijverheidsweg kan deze weg de extra verkeersdruk eenvoudig aan. Wel betreft het een verkeerskundig wat onlogische ontsluiting, vanwege het feit dat de woonwijk via een industrieterrein wordt ontsloten.

Hoewel een ontsluiting voor motorvoertuigen via De Kampen (zuidzijde) mogelijk zou zijn, heeft deze geen toegevoegde waarde. Met het oog op leefbaarheid en woongenot zou zelfs gezegd kunnen worden dat dit daaraan afbreuk doet. Al met al is de visie van de gemeente Westerveld dat De Kampen ingericht als fietsdoorsteek meer oplevert voor de leefbaarheid en woongenot, dan dat het toevoegt als verkeersontsluiting voor motorvoertuigen.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de wijk weliswaar effect heeft op de omliggende wegen, maar dat deze effecten verkeerskundig alleszins acceptabel zijn.

Verkeerskundig gezien zijn er evenwel een aantal opmerkingen te plaatsen. Ten eerste de al genoemde onlogische ontsluitingsstructuur via het bedrijventerrein. Overwogen zou kunnen worden deze ontsluiting niet te realiseren. Dit betekent echter een verder toenemende druk op het Kibbelstuk en de Levimaat. Ook dat is, ondanks dat de intensiteiten de maximaal aanvaardbare waarden voor woonstraten niet overschrijden, niet gewenst.

Ook kan worden overwogen de aansluiting Kibbelstuk niet open te stellen voor autoverkeer. Nadeel hiervan is dat de intensiteit op De Kampen enigszins gaat toenemen en dat een onlogische ontsluiting via het bedrijventerrein rest als enige ontsluitingsroute. In dat geval zou kunnen worden overwogen de mogelijkheden te onderzoeken om rechtsreeks op de 'rotonde' op het bedrijventerrein aan te sluiten. Ook dan vindt de ontsluiting nog steeds via het bedrijventerrein plaats, maar ligt de aansluiting logischer (minder perifeer) voor verkeer dat Dwingeloo wil verlaten. De meest optimale situatie lijkt het realiseren van een nieuwe oostelijk gelegen aansluiting aan de noordzijde op de N855. Deze verbinding kan met uitsluitend de realisatie van Valderse III naar verwachting niet worden verantwoord op basis van de hoeveelheid verkeer die van een dergelijke nieuwe verbinding gebruik gaat maken. Deze oplossing moet dan ook vooral worden bezien in het licht van een mogelijk verdere uitbreiding van de kern Dwingeloo aan de oostzijde.

Met de hiervoor aangegeven kanttekeningen lijkt de gekozen ontsluitingsstructuur voor dit moment de meest optimale oplossing. Voor de langere termijn is het wenselijk bij verdere ontwikkelingen aan de oostzijde van de kern een nieuwe aansluiting op de N855 in ieder geval niet onmogelijk te maken.

3.3.4 Conclusie

Binnen het plangebied kan worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Dit geschiedt enerzijds op het eigen erf (vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen). In de parkeerbehoefte voor de rijwoningen en buitenplaats appartementen wordt voorzien door de aanleg van parkeerstroken/parkeerkoffers nabij deze woonblokken. In de algemene bouwregels (artikel 10.2) is tevens een verplichting opgenomen om bij de bouw van woningen binnen het plangebied in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

Qua verkeersgeneratie en de ontsluiting van het gebied is onderzocht wat de effecten de gekozen ontsluitingswijze op de omliggende wegen zijn. Deze gekozen oplossing is voor dit moment de meest optimale oplossing. Voor de langere termijn is het wenselijk bij verdere ontwikkelingen aan de oostzijde van de kern een nieuwe aansluiting op de N855 in ieder geval niet onmogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied</u>: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

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

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De beoogde woonfuncties gaan goed samen op deze locatie en geven de locatie toekomstperspectief. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan raken verder geen regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Qua ladder voor duurzame verstedelijking moet het plan Valderse III gelet op het grote aantal woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Op basis van de definitie van het Bro moet worden geconcludeerd dat de locatie Valderse III niet binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Daarom dient niet alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden, maar moet ook nagegaan worden of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn.

Door bureau Companen is in juli 2020 reeds een laddertoets uitgevoerd voor de gewenste woningbouwontwikkeling uitgaande van maximaal 75 woningen in een gevarieerd programma voor starters, doorstromers en oudere. Anno 2022 zijn de plannen gewijzigd en wordt voor Valderse III uitgegaan van 100 woningen in een gevarieerd programma. Deze toename van het aantal woningen komt voor uit de hogere woningvraag die voortvloeit uit het meer recente Woningmarkt onderzoek gemeente Westerveld 2021 dat eveneens door Companen is uitgevoerd. Deze nieuwe inzichten hebben tevens geleid tot een nieuwe woonvisie en bijbehorend addendum en de Regionale Woondeal Zuid West Drenthe waarin voor Westerveld een bandbreedte van 510 tot 1400 woningen tot 2030 is afgesproken.

Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Westerveld.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 100 nieuwe woningen mogelijk. Het gaat om een gevarieerd programma met diverse grondgebonden woningen voor zowel doorstromers, senioren en starters. In hoofdstuk 3.1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven met een indicatieve invulling van het gebied. Zoals reeds aangegeven wordt het nieuwe woongebied vraaggestuurd ontwikkeld binnen de flexibele kaders die het bestemmingsplan biedt. Hierbij wordt wel gefaseerd gewerkt in die zin dat steeds stukjes van het gebied worden gerealiseerd en vervolgens woonrijp gemaakt. De volgorde van de ontwikkeling is op dit moment nog niet bekend en zal afhangen van de actuele vraag naar woningen. Voor de woningen zijn tevens op dit moment nog geen exacte prijscategorieën bekend. Deze hangen af van ontwikkelingen op de woningmarkt en zullen marktconform voor Dwingeloo zijn.

De gemeente Westerveld beschikt over een actueel Woningmarktonderzoek uit 2021. Hieruit komt naar voren dat ook in Westerveld de druk op de woningmarkt groeit. Tot 2030 gaat het om minimaal 510 te bouwen woningen (jaarlijks 57 woningen). De Regionale Woondeal Zuid West Drenthe gaat uit van een bandbreedte van 510 tot 1400 woningen. Op korte termijn is de behoefte het grootst en adviseert Companen een hoger aantal te hanteren. Aanvullend hierop zijn er potentieel de volgende opgaven:

- Verstedelijkingsambitie van de regio Zwolle en regio Groningen-Assen van circa 150 tot 300 woningen tot 2040 ten opzichte van Primos.
- Uitstroom uit vakantieparken in het kader van vitale vakantieparken. Dit gaat om 465 huishoudens.
- Huisvesting van arbeidsmigranten tot 205 à 255 plekken.

Companen adviseert om bij de woningbouwplanning de vinger aan de pols te houden. Vestiging in de regio is nu positief, maar fluctueert sterk met de economische ontwikkeling in Nederland.

Kwalitatief gezien kan onderscheid worden gemaakt in de vraag van starters, doorstromers en de vraag naar sociale huurwoningen en kan hier per kern van de gemeente Westerveld naar gekeken worden. In onderstaande tabel wordt dit weergegeven.

	Vraagfactoren							Aanbodfactoren	
	Jongeren	Gezinnen	Senioren	Lage inkomens	Midden-inkomens	Hoge inkomens	Vestigers	Populariteit huur	Aanwezig-heid koop
Havelte	0	-	+	0	0	0	+	0	-
Kernen rond Havelte	0	0	-	-	0	0	0	0	0
Dwingeloo	0	0	0	0	-	0	+	0	0
Kernen rond Dwingeloo	0	+	-	-	0	+	0	-	+
Diever	0	-	++	0	-	0	0	0	0
Kernen rond Diever	0	+	0	-	+	0	0	-	+
Vledder	0	--	++	0	0	-	0	-	-
Kernen rond Vledder	0	+	-	0	+	0	0	0	+/-

+ of ++ veel tov gemeentelijk gemiddelde, 0 rond het gemeentelijk gemiddelde, - of – weinig tov gemeentelijk gemiddelde.

Bij deze factoren ziet Companen de volgende punten naar voren komen:

- De vraag van jongeren spreidt zich over alle kernen van de gemeente Westerveld. Gezinnen met kinderen zien we verhoudingsgewijs meer in de kleinere kernen. Ouderen zijn er meer in de grote kernen.
- De grote kernen huisvesten doorgaans iets meer lagere inkomen en minder hoge inkomensgroepen. Daarbij geldt dat de inkomens in de gemeente Westerveld doorgaans wat hoger zijn. De hoge inkomensgroepen zien we verhoudingsgewijs iets meer in de kleine kernen rond Dwingeloo.
- De grote kernen zijn het meest in trek bij vestigers.
- Met uitzondering van Havelte, Vledder en Wilhelminaoord zijn de kernen in grote mate ‘koop georiënteerd’.

Als de behoefte en het aanbod met elkaar worden vergeleken dan zitten in Westerveld de middeninkomens (waaronder koopstarters) en ouderen het meest in de knel op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod duurdere ruime woningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen is onvoldoende aanwezig. Hierdoor stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande voorraad in de kernen komt de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. De vrijkomende woningen bieden naast plek voor doorstromers binnen de gemeente, ook een kans voor vestigers van buiten de gemeente. In onderstaande tabel zijn de accenten per kern weergegeven.

	Sociale huur	Vrije sector huur	Betaal-bare koop	Middel-dure koop	Dure koop	Aantal
Havelte	■	■	■	□	■	125
Kernen rondom Havelte	□	□	■	□	□	35
Dwingeloo	■	□	■	■	■	75
Kernen rondom Dwingeloo	□	□	■	■ ■	□	20
Diever	■	■	■	■	□	80
Kernen rondom Diever	□	□	■	■ ■	□	30
Vledder	□	□	■	■	□	55
Kernen rondom Vledder	■	□	■	■ ■	□	90

Samenvattend adviseert Companen qua bouwprogramma in te zetten op twee mogelijke sporen:

- Bouwen voor doorstroming: in het programma richten op toevoeging van ontbrekende schakels in de doorstroomketens. Dan kan het gaan om woningen in het middensegment (brug tussen huur en koop), in het dure segment om betaalbare woningen vrij te krijgen, of om toegankelijke woningen voor senioren. Uit de vraag-aanbodverhoudingen worden de kansen voor doorstroming herleid, waarbij bij voorkeur geen woningen worden toevoegt die er volgens de analyses reeds voldoende zijn.
- Bouwen voor de directe vraag: doorstroming werkt niet altijd optimaal en is niet altijd te sturen. Daarom kan het voor specifieke groepen, zeker aan de onderkant van de woningmarkt, bouwen voor de directe vraag zinvol zijn. Het advies is voor deze vraag te bouwen als de doorstroming onzeker is, waardoor mensen in de knel komen.

De ontwikkeling van Valderse III met 100 woningen in een gevarieerd en vraaggestuurd programma past goed bij de onderzochte behoefte en biedt Dwingeloo de ruimte om haar woningbehoefte richting 2030 flexibel in te vullen. Dit naast woningbouwplannen op andere locaties in de kern zoals de locatie Poolweg (16 woningen) de locatie voormalige Storkschool (8 tot 10 woningen) en de voormalige Aldi locatie (13 woningen).

Daarnaast sluit de gekozen flexibiliteit aan op het advies van Companen om bij de woningbouwplanning de vinger aan de pols te houden.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Bij de toets aan de Ladder wordt als bestaand stedelijk gebied aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Omdat de woningbouwontwikkeling Valderse III buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Bij de beoordeling van alternatieve locaties voor woningbouw binnen bestaand stedelijke gebied komen drie locaties naar voren voor nieuwbouw. Het gaat om de hiervoor reeds genoemde locaties Vos (Heuvelenweg), de voormalige Storkschool en de Aldi-locatie. De locatie Vos is recent vastgesteld en betreft de realisatie van 16 woningen. Op de locatie voormalige Storkschool is de inschatting dat hier 10 tot 12 woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de Aldi-locatie wordt ingezet op 13 woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze locatie niet voldoende zijn om in de toekomstige de woningbehoefte in Dwingeloo te voorzien.

Uitbreiding van de kern Dwingeloo is noodzakelijk om op een kwalitatief goede manier invulling te geven aan de actuele en toekomstige woningbehoefte. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen opgevangen en is er gelet op de gemaakte alternatievenafweging sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

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

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Respecteren (deelgebied 6: de velden van centraal Drenthe);
- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap.

In paragraaf 4.2.2.2 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.

4.2.1.4 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties met de betrokken partijen gezocht naar een maatwerkoplossing.

4.2.1.5 Wonen

Het provinciale belang is te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe.

Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, die de provincie samen met gemeenten oppakt. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor de ruimtelijke opgave van de stads- en dorpsranden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

4.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

Binnen het plangebied worden maximaal 100 woningen gebouwd. In paragraaf 4.1.4 is reeds geconcludeerd dat de ontwikkeling van woningbouwgebied Valderse III inspeelt op zowel de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de kern Dwingeloo. Rekening houdende met de marktvraag en invulling van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is er ruimte voor ontwikkeling van 100 woningen. Er zijn verder geen binnenstedelijke alternatieven voorhanden binnen Dwingeloo, waardoor de ontwikkeling tevens in lijn is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Hiermee is er geen sprake van strijd met provinciale belangen en/of kernkwaliteiten zoals genoemd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe wordt hierna behandeld.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval zijn artikel 2.6 (Werken met kernkwaliteiten) en artikel 2.17 (Woningbouw) van belang om nader te belichten.

4.2.2.2 Toetsing relevante artikelen

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

1. Als kernkwaliteiten worden aangewezen de thema's en gebieden zoals die zijn neergelegd op de bij deze verordening behorende kaart A (kaartlaag stilte), kaart D3 (kaartlaag Natuurnetwerk Nederland), kaarten D4 t/m D7 waarbij voor de kaart D7 (Kernkwaliteit landschap) geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie (hoofdstuk 4) omschreven.
2. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:
3. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie;
4. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
e. geeft een lange termijn beeld.

4.2.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Toetsing artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in deelgebied 6, de velden van centraal Drenthe. De provincie heeft in de omgevingsvisie aan de volgende ambities te hebben in dit gebied:

Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen. Ook het behouden van de samenhang van de esdorpen Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte met de naastgelegen beekdalen is bepalend voor de toekomst.

Specifiek wil men in de omgeving Dwingeloo sturen op het beleefbaar houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap rond het Dwingelderveld. Deze karakteristiek komt tot uitdrukking in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen de krans van esdorpen rond het Dwingelderveld en in een grote tijdsdiepte van het gebied, zoals dat blijkt uit grafmonumenten, celtic fields en een radiotelescoop.

De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom wil men die cultuurhistorische samenhang veilig stellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Toetsing

In voorliggend geval worden agrarische cultuurgronden aansluitend aan de kern Dwingeloo ontwikkeld voor woningbouw. De uitbreiding van de kern Dwingeloo aan de oostzijde doet geen afbreuk aan de ruimtelijke samenhang tussen de krans van esdorpen rond het Dwingelderveld. Verder is tevens geen of een zeer beperkte invloed op de karakteristiek van het esdorpenlandschap door de ingebruikname van agrarische gronden voor woningbouw. Verder word opgemerkt dat met de gekozen stedenbouwkundige opzet met zichtlijnen op het landschap, de overgang van de kern Dwingeloo naar het buitengebied wordt verzacht.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. In de omgevingsvisie heeft de provincie aangeven dat in dit gebied van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)
- beplanting.

Toetsing

In voorliggend geval worden agrarische cultuurgronden aansluitend aan de kern Dwingeloo ontwikkeld voor woningbouw. Aan de oostzijde van Dwingeloo bevindt zicht geen waardevolle es of beekdal. Wel moet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsranden beschermd worden. In overleg met de provincie is ervoor gekozen een bestaande singel buiten het plangebied (ten oosten) te versterken tot een robuuste bosstrook van 11 meter breed. Hiermee wordt bereikt dat de woonwijk op een goede manier ingepast wordt. De aanleg en instandhouding van deze singel wordt via een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.

Toetsing artikel 2.17 Woningbouw

De ontwikkeling bevindt zich aan de rand het de kern Dwingeloo en sluit hiermee aan/maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Westerveld heeft het plan getoetst aan de woonvisie en het afwegingskader voor nieuwbouw. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling op meerdere aspecten beantwoord aan de kwalitatieve ambities die in de woonvisie zijn benoemd en daarmee één van de meest wenselijke ontwikkelingslocaties voor woningbouw in Dwingeloo is (zie ook paragraaf 4.3.2) . Daarbij geldt dat de locatie op korte termijn ontwikkelbaar is en de woningtypen verschillende doelgroepen aanspreekt. Met voorliggend plan kan op korte termijn invulling worden gegeven aan de hedendaagse woningbehoefte.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie

In het kader van de regionale afstemming is met de buurgemeenten Hoogeveen, De Wolden, Midden-Drenthe en Meppel overleg gevoerd over het woningbouwprogramma. De uitkomst van de afstemming heeft geresulteerd in een regionale woonvisie. Een dergelijke afstemming heeft, in dit kader, ook plaatsgevonden voorafgaand aan de op te starten bestemmingsplanprocedure die betrekking heeft op de nieuwbouwlocatie. Het op te stellen bestemmingsplan Valderse III is op 20 april 2021 regionaal afgestemd. Uit de nadere afstemming is gebleken dat voorliggende woningbouwontwikkeling past in de regionale aantallen en het kwalitatieve programma tot 2026.

Op 30 oktober 2012 is de Regionale Woonvisie Zuidwest Drente, Groeimodel, deel I door het colleges van de vier betrokken gemeenten vastgesteld (Meppel, De Wolden, Hoogeveen en Westerveld, vanaf 2019 is Midden-Drenthe toegevoegd aan regio zuid-west). In het bestuurlijk afstemmingsoverleg RO/Wonen Zuidwest Drenthe van 21 december 2015 is de woningbehoefte voor Zuidwest Drenthe vastgesteld voor de periode 2016-2025. Deze woningbehoefte prognose is gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose 2015, vertaald naar de woningbehoefte in de regio Zuidwest Drenthe. De vastgestelde woningbehoefte geldt als kader voor de woningbouwontwikkeling in de regio en heeft als uitgangspunt gediend voor de actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid voor de gemeenten binnen deze regio. Gelet op de aanwezige harde plancapaciteit in Zuidwest Drenthe, is de mogelijkheid aanwezig de woningbouwuitbreiding van Valderse III daaraan toe te voegen. De realisatie van deze woningbouw leidt niet tot verdringing of ongewenste concurrentie.

Dit betekent dat het plan niet strijdig is met de Regionale Woonvisie.

4.3.2 Regionale woondeal Zuid West Drenthe

In Drenthe werken alle gemeenten, woningcorporaties en de provincie Drenthe samen, zodat er minimaal 13.000 woningen gebouwd kunnen worden. Om de woningproductie tot en met 2030 te versnellen hebben de gemeenten en de provincie samen met inmiddels demissionair minister De Jonge voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening op december 2022 twee regionale woondeals ondertekend in Emmen. De woningcorporaties steunen de gemaakte afspraken. Er komen 3.790 woningen in de regio Noord-Drenthe, 4.177 in Zuidoost-Drenthe en 5.033 in Zuidwest-Drenthe. Het gaat om betaalbare woningen voor onder andere spoedzoekers, starters en mensen die zorg aan huis nodig hebben.

Voor Westerveld is voor de periode 2023-2030 een bandbreedte van 510 tot 1400 woningen afgesproken.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Westerveld

4.4.1.1 Algemeen

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

De omgevingsvisie omvat een strategische visie, gemeentebrede keuzes en maakt daarnaast gebruik van gebiedskompassen. Het plangebied ligt in de ‘oude veldontginningen’ gelegen tussen het dorp Dwingeloo en het natuurgebied ‘Dwingelderveld’. Het plangebied ligt echter direct aansluitend aan ‘Dwingeloo’ en gaat hier deel van uitmaken.

4.4.1.2 Strategische visie en keuzes op gebied van wonen

In de Omgevingsvisie worden volgende relevante zaken benoemd inzake het thema wonen:

- We zijn een excellente woongemeente: In het Daily Urban System (*Een Daily Urban System (DUS) is het gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen zich afspelen*) van Zwolle neemt Westerveld anno 2040 een steeds prominentere plek in. We merken dat Westerveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, te werken en te recreëren. Het decor van onze drie grote natuurgebieden geeft daaraan een extra, parkachtige, dimensie. Ons woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen, blijven jongeren vaker en langer in onze gemeente wonen. In bepaalde, delen van het landelijk gebied is de woonfunctie verder tot ontwikkeling gekomen. Specifiek voor onze oudere inwoners zijn gelijkvloerse woningen en appartementen gerealiseerd. We hebben - naast de bestaande in- en uitbreidingslocaties - vooral woningen gebouwd in het midden van de gemeente. Op die manier hebben we het gebied Diever – Dwingeloo kunnen versterken. Door de woningbouw in dat gebied te concentreren, hebben de dorpen hun eigen karakter kunnen behouden.
- Om onze voorzieningen van voldoende draagvlak te blijven voorzien, kiezen we voor een daarbij passende woningbouwopgave. Wat die passende woningbouwopgave is, kan per kern verschillen en vraagt nadere uitwerking. Bedoeld wordt dat we kiezen voor maatwerk per dorp. Deze nadere uitwerking vindt plaats middels de Woonvisie, welke via de beleidscyclus op termijn zal worden verwerkt in de Omgevingsvisie.
- In de huidige Structuurvisie is het gebied Diever – Dieverbrug – Dwingeloo als transformatiegebied benoemd. Het betreft een gebied met een relatief grote kans op dynamiek (vanwege de nabijheid van twee van de grootste dorpen in de gemeente en de aanwezigheid van doorgaande wegen, openbaarvervoer(-hub) en de Drentsche Hoofdvaart). De beleidslijn uit de Structuurvisie zetten we voort, met als ambitie Diever en Dwingeloo (via Dieverbrug) functioneel en fysiek meer met elkaar te verbinden. Woningbouw is een manier om daaraan concreet handen en voeten te geven. Deze ambitie vraagt nadere studie en uitwerking.
- Voor jongeren maken we het mogelijk om in onze gemeente te blijven wonen (of hier op latere leeftijd terug te keren). We zetten ons in voor de aanwezigheid van woonruimte voor starters in de vorm van sociale huurwoningen en koopwoningen in het lage prijssegment.
- We zien daarnaast steeds meer vraag naar vernieuwende woonconcepten, al dan niet in combinatie met zorg. Voor dergelijke concepten bieden we ruimte om te experimenteren en bij succes te bestendigen. Innovatieve woon-zorgcombinaties voor onze oudere inwoners willen we faciliteren. Maar ook Tiny Houses (ook wel 'micro-wonen' genoemd) zien we hierbij als interessante optie. We staan open voor stralingsarme woonfuncties. In beide gevallen zijn wat ons betreft externe partijen aan zet om daarvoor concrete plannen te ontwikkelen.
- Om te voorzien in de gemeentelijke eigen woonbehoefte zal meer nodig zijn dan inbreiding; op enig moment kan ook planmatige uitbreiding aan de orde komen. Wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van de kernen, zien we rond Dwingeloo, samen met het transformatiegebied, de meeste mogelijkheden. Omdat we inzetten op het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, ligt woonuitbreiding rond Diever, Havelte en Vledder – buiten de eerder aangewezen in- en uitbreidingslocaties - aanzienlijk lastiger.

4.4.1.3 Gebiedskompassen

Oude veldontginningen

Deelgebied 'Oude veldontginningen' komt globaal overeen met het gebied dat in de voormalige structuurvisie is aangewezen als 'verwevingsgebied' voor de functies landbouw, natuur en recreatie. De hoofdkoers van het beleid voor dit gebied blijft ongewijzigd: landbouw, natuur en recreatie kunnen zich gelijkwaardig ontwikkelen.

Bestaande functies en ontwikkeling daarvan staan op de eerste plaats.

De hoofdkoers in dit gebied richt zich daarom op meerdere ambities, namelijk:

- 'bedrijvig en gastvrij' vanwege de combinatie landbouw/toerisme;
- 'bedrijvig en gastvrij' vanwege de beleefbare natuur;

- ‘herkenbaar’ vanwege het authentieke karakter;
- ‘groen en gezond’ vanwege de nabijheid van dorpen;
- ‘bereikbaar en veilig’ vanwege de infrastructurele verbindingen tussen dorpen en voorzieningen die door dit gebied lopen.

Gebied specifieke keuzes

Voor voorliggende ontwikkeling zijn met name de gebiedsspecifieke keuzen op het vlak van ‘beleefbaarheid’ van belang. Dit deelgebied grenst aan bijna alle dorpen, de gemeente vindt het daarom belangrijk om dit deelgebied vanuit de dorpen zo toegankelijk en uitnodigend mogelijk te maken - waar dat nog niet het geval is. Dit sluit aan bij de gemeentebrede ambitie om bewegen te stimuleren. Daarnaast vindt de gemeente het kleinschalige en authentieke landschap belangrijk om te behouden, zeker als er allerlei ontwikkelingen in het gebied zijn. Bebouwing moet altijd passen bij de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen vindt de gemeente het volgende belangrijk:

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

Dwingeloo

Dwingeloo is een voorzieningendorp met, naast de functie wonen, een grote diversiteit aan centrale voorzieningen. Op in november 2023 telde het dorp 2.380 inwoners exclusief omliggende buurtschappen.

Sinds 1967 is de Brink in Dwingeloo een beschermd dorpsgezicht. De bescherming omvat niet alleen de historische brink, maar ook een deel van de Enthingeweg en het gebied binnen de Brinkweg waar zich een typische Drentse ‘binnenweide’ bevindt. Naast de afmetingen en de vorm is de brink in Dwingeloo bijzonder vanwege de vaak statige bebouwing rondom de brink. Veel panden hebben de status van beschermd rijksmonument.

Bijzondere vermelding geldt voor het Westeinde. Het Westeinde is een streek die valt onder Dwingeloo maar een geheel eigen dynamiek kent. Kenmerkend en uniek voor dit gebied is de landgoederengordel die het Westeinde met Dwingeloo verbindt. Naast de havezate Westrup en de bijzondere havezate Oldengaerde bevinden zich ook de voormalige havenzaten Bathinge en Enthinge in deze landgoederengordel. Deze terreinen zijn, evenals de nog bestaande havenzaten, grotendeels aangewezen als beschermd rijksmonument.

De koers voor Dwingeloo op het vlak van wonen en voorzieningen is:

- Op het gebied van woningbouw ziet de gemeente kansen in beperkte aantallen op inbreidingslocaties. Hierbij staan kwalitatieve inpassing en aansluiting bij de gewenste doelgroepen (Woonvisie) – met specifieke aandacht voor de doelgroep starters/jongeren en ouderen - voorop. Woningbouw op uitbreidingslocaties wordt op voorhand overigens niet uitgesloten. Wij kiezen bij dit alles voor deze volgorde: inbreiding gaat voor uitbreiding.
- Enkele jaren geleden is een Dorpsvisie opgesteld. Samen met Dwingeloo wil de gemeente werken aan de uitvoering daarvan. Hieronder een aantal voorbeelden:
    - Vrijkomende bestaande gebouwen kunnen geschikt worden gemaakt voor speciale doelgroepen zoals starters/jongeren ouderen, aangepast wonen of midden- en kleinbedrijf.
    - Inzet voor voldoende ontmoetingsplekken voor jongeren. Ook faciliteert de gemeente initiatieven voor jeugdactiviteiten.

4.4.1.4 Toetsing aan de Structuurvisie gemeente Westerveld

Voorliggende ontwikkeling speelt goed in op de in de omgevingsvisie verwoorde visie en ambities op het vlak van woningbouw. Naast dat in Dwingeloo op inbreidingslocaties wordt gebouwd, moet er uitbreiding plaatsvinden om in de woningbehoefte te voorzien. Het woningmarktonderzoek uit 2021 onderschrijft dit.

De woningen in het plangebied worden op duurzame wijze en gasloos gebouwd. Concrete duurzaamheidsmaatregelen zijn gelet op het planstadium nog niet bekend. Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Westerveld.

4.4.2 Woonvisie 2019-2025, addendum en Afwegingskader nieuwbouw

4.4.2.1 Woonvisie 2019-2025

Op 17 december 2020 heeft de gemeente Westerveld de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de nieuwe gemeentelijke woonvisie voor de periode 2019-2025 wordt aangeven dat het goed wonen is in Westerveld. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in de gemeente Westerveld vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat.

In deze woonvisie legt de gemeente daarom haar ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vast. Er zijn diverse aanleidingen om juist nu hieraan te werken. Voor de komende jaren liggen er namelijk voldoende uitdagingen om er voor te zorgen dat Westerveld ook in de toekomst een fijne plek is om te wonen. De gemeente ziet het aantal inwoners teruglopen en de bevolking ontgroenen en vergrijzen. Ook wonen er steeds meer kleinere huishoudens in de gemeente. Hierdoor veranderen de woonwensen van inwoners. Dit roept de vraag op of de huidige woningvoorraad klaar is om aan de veranderende woningwensen te voldoen. De levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is belangrijk om het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag te faciliteren.

In 2016 hebben gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties een handtekening gezet onder de Drentse Energiedeal. Eén van de doelstellingen is het verduurzamen van de woningvoorraad. Voor Westerveld ligt nog een grote uitdaging in het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woningen in de gemeente.

Ook is in 2015 de Woningwet herzien en heeft het gemeentelijke woonbeleid een belangrijke plek gekregen in de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op basis hiervan komen partijen in onderling overleg tot prestatieafspraken. Daarnaast is de woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de ‘ladderonderbouwingen’ (conform het Besluit Ruimtelijke Ordening). Een consistent en onderbouwd beleid is bij onderbouwing van nieuwbouwplannen een noodzakelijke voorwaarde bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Deze woonvisie geeft aan welke opgaven er de komende jaren voor de gemeente, corporatie, particuliere sector en andere belanghebbenden liggen in de gemeente Westerveld.

De Woonvisie telt vijf hoofdthema’s:

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

Concreet wordt in de Woonvisie de volgende punten aangegeven:

- De vraag naar woningen concentreert zich in de komende jaren met name in de voorzieningendorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder.
- De gemeente vindt het van belang om jongeren en starters aan de gemeente te binden, nieuwe gezinnen een aantrekkelijk woonmilieu te bieden en ontwikkeling te houden in de dorpen. Daarom wil de gemeente ruimte blijven in bieden in de dorpen. Hierbij geeft de gemeente prioriteit aan ontwikkelingen die naast het bedienen van de vraag van starters en (jonge) gezinnen ook een ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn voor de dorpskernen.

- De gemeente kiest ervoor om woningbouwontwikkelingen aan de markt over te laten, binnen de kaders van het afwegingskader.
- In de structuurvisie is onderscheid gemaakt naar drie verschillende type dorpen, namelijk woondorpen, dynamische dorpen en voorzieningendorpen. Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. In het kader van het behoud van voorzieningen zet de gemeente in op het realiseren van het merendeel van de nieuwbouw in of nabij de voorzieningendorpen. Dwingeloo is één van de vier voorzieningendorpen.

4.4.2.2 Addendum

Meer nieuwe en meer betaalbare woningen bouwen. En meer sturen op het zelf ontwikkelen van bouwlocaties. Dat is de kern van het 'Addendum op de Woonvisie 2019-2025' een aanvulling op de Woonvisie 2019-2025. De gemeenteraad heeft dit Addendum op 25 oktober 2022 vastgesteld. De gemeente wil met dit Addendum beter inspelen op veranderingen in de woningmarkt en een groter percentage sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen gaan bouwen. De gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en dure koop in voorzieningendorp zoals Dwingeloo is:

20% / 40% / 40%

Voor nieuwe woningen zijn ook nieuwe bouwlocaties nodig. De gemeente wil hierbij meer regie pakken en niet alles aan marktpartijen overlaten. De doelstelling is om tot 2030 plannen te ontwikkelen voor in totaal 750 - 1000 woningen.

4.4.2.3 Afwegingskader nieuwbouw

Westerveld wil haar woningbouwprogramma zo goed mogelijk laten aansluiten op de ambities in haar woonvisie en de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. De kwantitatieve ruimte voor nieuwbouw in de gemeente is in de toekomst beperkt en het is daarom belangrijk om de komende jaren scherpe keuzes te maken. Wat is waardevol om de komende jaren te bouwen? Maar ook, wat heeft geen toegevoegde waarde voor de woningvoorraad? Om te toetsen of woningbouwinitiatieven passen bij de ambities in de woonvisie is een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Plannen die bijdragen aan de gemeentelijke ambities krijgen dan prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures.

Enerzijds vormt het afwegingskader voor de gemeente een toetsingsinstrument. Anderzijds kunnen ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en CPO-initiatieven het kader benutten als een checklist. Immers, hoe beter een woningbouwplan past binnen de gestelde criteria, des te groter de kans dat de gemeente hier medewerking aan verleent. Nieuwbouwplannen worden getoetst aan dit kader. Tegelijkertijd draagt het afwegingskader bij een de noodzakelijke onderbouwing vanuit de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.4.2.4 Toetsing aan de Woonvisie 2018-2025, addendum en afwegingskader nieuwbouw.

In paragraaf 4.1.4 is reeds uitgebreid ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij is gekeken naar het actuele woningmarktonderzoek gemeente Westerveld 2021. Geconcludeerd is dat er woningbehoefte is aan de 100 woningen die dit bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt en dat er gelet op de alternatieven afweging sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Kortheidshalve wordt naar paragraaf 4.1.4 en bijlage 5 verwezen.

Verder wordt voldaan aan de gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en dure koop. Van de maximaal 100 woningen worden minimaal 20 woningen als sociale huurwoning gebouwd door Actium.

4.4.3 Welstandsnota gemeente Westerveld 2010

4.4.3.1 Algemeen

De welstandsnota is niet alleen gemaakt om de regels van het gemeentelijke welstandsbeleid vast te leggen, maar ook om het beleid toe te lichten. De inhoud van de welstandsnota is dan ook niet alleen voor het bevoegd gezag en de welstandscommissie, maar vooral ook voor allen die belang hebben bij de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

De welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk. De Woningwet noemt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde om bouwplannen op redelijke eisen van welstand te laten toetsen. De nota biedt het inhoudelijke kader voor het overleg met de betrokkenen en de uiteindelijke advisering. De bepalingen in de nota moeten zorgen voor efficiënte en transparante procedures.

In de welstandscriteria kan in grote lijnen een driedeling worden aangebracht aan de hand van de aard en omvang van de ingrepen:

- Kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen;
- Kleine en middelgrote projecten;
- Grotere projecten.

4.4.3.2 Aandachtspunten en uitwerking per gebied

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet. De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

1. De verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is,
3. Eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan.
4. In de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
5. In het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
6. Het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Per gebied zijn gebiedsgerichte criteria uitgewerkt. Deze uitwerking per gebied bevat steeds de volgende drie elementen:

a. Gebiedsbeschrijving;
b. Beleid, waardebepaling en ontwikkeling;
c. Welstandsniveau.

De gebiedsbeschrijving en de waardebepaling van het gebied zijn maatgevend voor de intensiteit, ofwel het ‘niveau’ van de welstandszorg. De vast te stellen welstandscriteria hangen hier nauw mee samen. De welstandscriteria moeten een inbreuk op de waardering van het gebied voorkomen. Positiever geformuleerd, moeten ze het instandhouden van de bestaande waarden bevorderen.

De indeling in welstandsniveaus geeft de intentie van de gemeente weer met betrekking tot behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de te onderscheiden gebieden:

- Om karakteristieke kenmerken te kunnen beschermen en versterken kan een gebied als bijzonder welstandsgebied worden aangemerkt. Hieronder vallen in elk geval alle beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Gebieden die niet als bijzonder welstandsgebied zijn aangemerkt, behoren tot het niveau regulier welstandsgebied.

De gemeente Westerveld heeft geen gebieden aangewezen die uitgesloten zijn/worden van welstandszorg.

4.4.3.3 Planmatig ontworpen woongebieden

In alle vier kernen en alle kleinere dorpen van de gemeente Westerveld komen planmatig gerealiseerde woongebieden voor. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om uitbreidingsplannen die door de gemeente zijn ontwikkeld en waarbij de kavels veelal door de gemeente zijn uitgegeven. Op deze kavels zijn door de kopers zelf vrijstaande en/of twee onder één kap woningen gebouwd. Hiernaast zijn aan projectontwikkelaars en aannemers kleine clusters kavels verkocht waarop kleinschalige projecten zijn ontwikkeld met eveneens vrijstaande woningen en woningen van het type twee onder één kap.

De stedenbouwkundige opzet kent in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog een heldere rechtlijnige opbouw. De schaal van de woningen is klein. De opzet van de wijken in de jaren vijftig en zestig is strak met ruime wegprofielen.In de jaren zestig zijn naast veel rijenwoningen halfvrijstaande woningen gebouwd (veelal huurwoningen). In de jaren zeventig worden nog steeds veel rijenwoningen (huurwoningen) gebouwd. De wegstructuren worden grilliger conform de woonerfgedachte.

In de jaren tachtig en negentig wordt de bouw van rijenwoningen verdrongen door vrijstaande en halfvrijstaande particuliere woningbouw. De straten worden weer minder grillig en de kleurstelling van de woningen wordt, vooral in de jaren negentig, zeer licht.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

Het welstandsbeleid is gericht op beheer van de structuur en de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen. Herstructureringen en nieuwe uitbreidingsplannen zullen altijd moeten worden voorzien van een beeldkwaliteitsplan of een welstandsparagraaf.

4.4.3.4 Toetsing aan de welstandsnota

In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de paragraaf beeldkwaliteit. Deze zal tezamen met het bestemmingsplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Daarnaast is de paragraaf juridisch gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage, water en duurzaamheid.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe woningen en daarmee geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Omdat in de omgeving van het plangebied geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig is zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang om nader te onderzoeken. Rondom het plangebied bevinden zich wel wegen. Door BVA is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

De verkeersgegevens, die de input vormen voor het akoestisch onderzoek, van de N855 (Lheedermade) zijn verkregen via de Provincie Drenthe. Het betreft een prognose van de intensiteits- en voertuigsamenstellingsgegevens voor planjaar 2032. In principe dient ook nog rekening te worden gehouden met het verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwbouwwoningen. Het gaat hierbij naar verwachting om maximaal 775 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Omdat deze verkeersbewegingen zich verdelen in noordelijke en zuidelijke richting en de bewegingen die in noordelijke richting plaatsvinden en uiteindelijk gebruik gaan maken van de N855 zich weer verdelen in oostelijke en westelijke richting is de invloed hiervan op de N855 beperkt. Bovendien is in de provinciale prognose rekening gehouden met verkeersgroei als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. De extra ritten als gevolg van Valderse III zijn dus niet nogmaals opgenomen op de N855.

De verkeersgegevens van de Nijverheidsweg, De Kampen en Kibbelstuk zijn ontleend aan de rapportage ‘Verkeerskundige effecten woonwijk Valderse III Dwingeloo’ d.d. 3 maart 2022 opgesteld door BVA Verkeersadviezen.

De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hieronder worden de resultaten besproken.

Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai

Het plangebied valt binnen de wettelijke geluidszone van de provinciale weg N855 Lheedermade. Deze geluidszone van is deze weg 250 meter. De overige wegen nabij het plangebied betreffen woonstraten met een 30 km per uur regiem. Deze wegen kennen op basis van de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidzone en hebben een beperkte verkeersintensiteiten.

Bij de projectie van bebouwing (nieuwbouw) dient in principe te worden voldaan aan de in artikel 82 Wgh gestelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van Lden 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Als blijkt dat de

geluidsbelasting op de gevel meer dan de voorkeurswaarde bedraagt, dient het effect van bron- en/of geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht. Dit heeft als doel de geluidsbelasting te beperken tot de voorkeurswaarde.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB als gevolg van het verkeer op de zoneplichtige N855 niet wordt overschreden. De hoogste waarde wordt waargenomen op de noordwestzijde van woningblok 4. Op deze gevel bedraagt de hoogste geluidsbelasting afgerond Lden 42 dB.

Hiermee wordt ruimschots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook als gevolg van het verkeer op de 30 km/uur wegen is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Ook hier bedraagt de maximale gevelbelasting Lden 42 dB.

Geconcludeerd wordt dat de voorkeurswaarde als gevolg van het verkeer op de relevante wegen niet wordt overschreden en op basis van de voorwaarden uit de Wgh met betrekking tot het wegverkeerslawaai kan worden overgegaan tot realisatie van de ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is in november 2022 door Koops grondmechanica een verkennend milieukundig (water) bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergeven.

Onderzoeksresultaten verkennend milieukundig (water) bodemonderzoek

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, zink, koper en naftaleen. Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen. Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten, zijn de in het grondwater gemeten gehalten niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat de verhoogde gehalten in het grondwater zijn veroorzaakt door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom geen sprake.

Het verhoogde gehalte naftaleen is dermate laag en geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Tevens zijn geen bronnen aanwezig geweest en/of activiteiten verricht op de onderzoekslocatie die verontreinigingen met naftaleen tot gevolg kunnen hebben.

Analyseresultaten waterbodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de waterbodem niet is verontreinigd. Bij eventueel (her)gebruik op land- en waterbodem is dit zonder restricties mogelijk.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In het kader van luchtkwaliteit dient op twee manieren naar een plan te worden gekeken:

- Externe werking van het plan op de omgeving

- Interne werking achtergrondwaarden op het plan

5.3.2.2 Externe werking van het plan op de omgeving

Het voornemen voorziet in de ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw. Op basis van het programma-advies zoals beschreven in paragraaf 3.1 is aan de hand van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) in paragraaf 3.3 de verwachte verkeersgeneratie globaal in beeld gebracht. Het project brengt op basis van het beoogde programma in totaliteit een verkeersgeneratie van naar boven tussen de 719 (op basis van programma verkavelingsstudie en CROW normen) en 775 (worst-case scenario uit verkeersonderzoek BVA) verkeersbewegingen per weekdagetmaal met zich mee. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een netto toename, in de huidige situatie is het gebied bestemd als agrarische cultuurgrond zonder relevante verkeersgeneratie.

Via een NIBM-tool berekening is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze berekening is als worst-case de volledige verkeersgeneratie in de maximale situatie als netto toename meegenomen, het aandeel vrachtverkeer is gelet op de aard van de ontwikkeling (woningbouw) op 0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	775
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,41**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.3.2.3 Interne werking achtergrondwaarden op het plan

Op de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op https://www.rivm.nl/gcn-gdn-kaarten/concentratiekaarten.nl zijn op schaal van vierkante kilometer vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Op deze kaart is voor km^2 vak waarin het projectgebied is gelegen aangegeven dat:

- De achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO_2) voor projectgebied is 8,74 µg/m^3. Dit is ruim onder grenswaarde NO_2 40 µg/m^3 van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.
- De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{10} voor projectgebied is 14,05 µg/m$^{3.}$ Dit is ruim onder grenswaarde PM_{10} 40 µg/m^3 van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.
- De achtergrondconcentratie fijnstof $PM_{2,5}$ voor projectgebied is 8,03 µg/m^3. Voor fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de beoogde functies niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

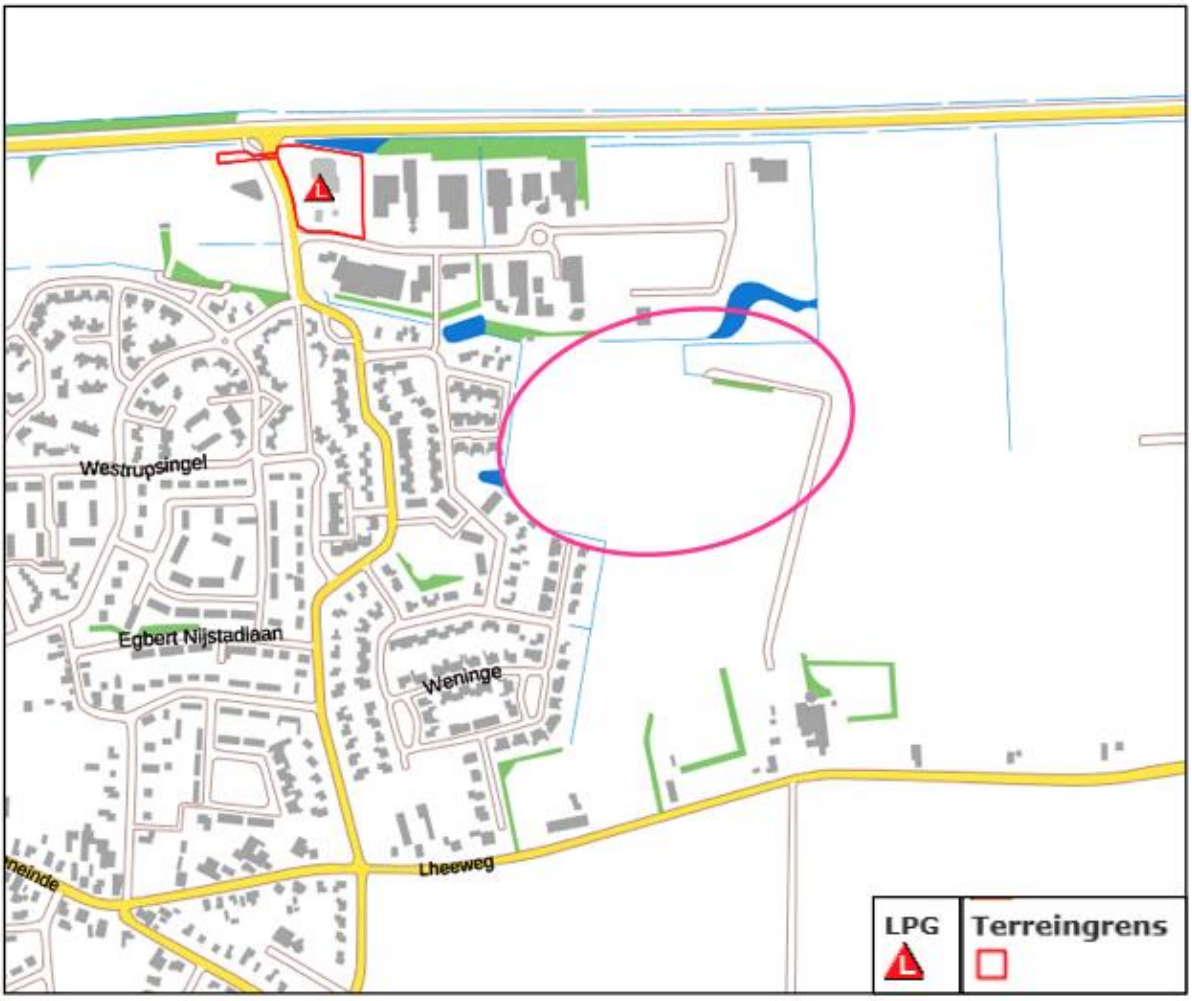
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (paarse contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat op de kaartuitsnede, ten noordwesten van het plangebied, wel een risicobron waarneembaar is. Het betreft hier Tankstation Carexpert Chatelain aan de Valderseweg 58 dat LGP verkoopt. Het bedrijf beschikt over een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie. Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op 150 meter. De afstand van het plangebied tot de inrichtingsgrens van het tankstation bedraagt ruim 200 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt ten oosten van een woonwijk en ten zuiden van een bedrijventerrein met inwaartse zonering. Vanuit de maatgevende woningen gezien (dit betreft de eerstelijns bebouwing aan de noordzijde van het plan) liggen de woningen in de buurt van Jatin chaletbouw, een dierenartsenpraktijk, een bedrijf met uitdeukservice en Kamphof staalbouw. Daarmee is aan de noordzijde sprake van matige tot sterke functiemenging en is daarmee sprake van een gemengd gebied. De richtwaarden sluiten hierbij aan op de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De nieuwe woningen liggen binnen de richtafstand voor gemengd gebied van 50 meter voor een categorie 3.2 bedrijf.

Voor het noordelijke deel van het plangebied (ten noorden van de hoofdontsluitingsweg) kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”. Voor het overige deel van het plangebied wordt uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De woningen in het plangebied zijn geen milieubelastende functies voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving).

<u>Bedrijven</u>

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor bedrijfsfuncties in de nabije omgeving van het plangebied opgenomen.

Functie	**Categorie**	**Richtafstand gemengd gebied**
Bedrijventerrein inwaarts gezoneerd *Zone categorie 2*	2	10 meter voor geluid
Bedrijventerrein inwaarts gezoneerd *Zone categorie 3.1*	3.1	30 meter voor geluid
Bedrijventerrein inwaarts gezoneerd *Zone categorie 3.2*	3.2	50 meter voor geluid

Aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijfsfuncties kan niet geheel worden voldaan. De afstand tot het bedrijventerrein waar categorie 3.2 bedrijfsfuncties zijn toegestaan bedraagt minder dan de richtafstand 50 meter die geldt vanwege mogelijke geluidshinder. Het betreffen hier de gronden van twee bedrijven die gelegen zijn binnen het bestemmingsplan Dwingeloo (2018).

Omdat moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden is door Alcedo akoestisch onderzoek uitgevoerd voor deze bedrijven en is uitgezicht of de bedrijven na realisatie van woningen in Valderse III in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd en anderzijds of ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat het twee onderzoeksrapportages voor de twee bedrijven zijn die achter elkaar zijn geplakt. Hierna wordt ingegaan op de onderzoekresultaten.

Onderzoeksresultaten Kamphof Staalbouw

In de omgeving van het bedrijf worden nieuwe woningen gerealiseerd. Door het bedrijf is vooralsnog geen medewerking verleend aan het uitvoeren van geluidsmetingen. Verder is op basis van het milieudossier niet goed bekend welke activiteiten plaatsvinden. Om deze reden kan op dit moment alleen een 'best guess' onderzoek worden uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare informatie zijn aannames gedaan over de bedrijfsactiviteiten. Voor de activiteiten in de bedrijfshallen is worst-case uitgegaan van een volledige bedrijfsvoering in de dag- en avondperiode (respectievelijk 12 uur en 4 uur). Daarnaast zijn aannames gedaan over de rijdende voertuigen op het terrein.

Uit het 'best guess' onderzoek blijkt dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de dagperiode worden overschreden. Ook wordt voor het maximale geluidniveau de richtwaarde in de dagperiode overschreden.

Onderzocht is of het geluidsniveau kan worden gereduceerd, zonder de activiteiten van de Kamphof te beperken. Een reductie is mogelijk door het plaatsen van een geluidsscherm. Uit een verkennende berekening blijkt dat een geluidsscherm met een hoogte van circa 2,0 meter en 55 meter lengte nodig is om te kunnen voldoen aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit en de richtwaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt ook de overschrijding van het maximale geluidniveau weggenomen. Daarnaast kan daarmee in de tuinen ook grotendeels aan de grenswaarden worden voldaan, waardoor vrijwel overal in de tuinen ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Van een afscherming met dergelijke afmetingen wordt niet verwacht dat deze op landschappelijke, stedenbouwkundig of financiële bezwaren stuit.

Indien dit wel het geval is, dan dienen maatwerkvoorschriften opgesteld te worden. Dit kan alleen als het binnenniveau van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geborgd is. Met een geluidbelasting van ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode dient de gevelwering minstens 17 dB(A) te bedragen. Als, in het kader van een goed woon- en leefklimaat, ook naar de maximale geluidniveaus gekeken wordt dan dient de gevelwering minstens 20 dB(A) te bedragen. Zowel 17 dB(A) als 20 dB(A) is eenvoudig realiseerbaar omdat de nieuwbouwwoningen al aan deze eisen moeten voldoen.

Onderzoeksresultaten Jatin Chaletbouw

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeksgegevens:

- Resultaten van de inventarisatie en het overleg ter plaatse op 30 april 2024;
- Tekeningen van BJZ.nu/Best M ingenieursbureau d.d 8 mei 2024;
- Resultaten van geluidsmetingen op 30 april 2024;
- Gevoerd overleg met de opdrachtgever;
- Alcedo-expertise.

Onderzocht dient te worden of het bedrijf na realisatie van het woningbouwplan in haar bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd. Anderzijds dient bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan. Dit geldt zowel voor de representatieve bedrijfssituatie als de incidentele bedrijfssituatie en zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau.

Ook is het geluid in de tuinen van de woningen onderzocht en beoordeeld. Hieruit is gebleken dat ook in de tuinen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijk ordening kan worden voldaan.

Geconcludeerd wordt daarmee zowel op de gevels van de toekomstige woningen als de tuinen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Agrarische activiteiten

Verder ligt ten zuidoosten van het plangebied op circa 150 meter van het plangebied een agrarisch bedrijf met kleinschalig kampeerterrein aan Lhee 1. Op grond van het bestemmingsplan mag ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgevoerd. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG Handreiking 'bedrijven en milieuzonering' gekwalificeerd als een categorie 3.2 bedrijf met een grootste richtafstand van 100 meter voor mogelijke geurhinder. Deze richtafstand wordt ruimschoots gehaald.

Geconcludeerd kan worden dat de functies binnen het plangebied geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat bestaande omliggende bedrijven niet extra beperkt worden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5.4 Conclusie

Omdat de geluidsniveau ter plaatse van Staalbedrijf Kamphof blijkens onderzoek worden overschreden is het noodzakelijk geluidwerende maatregelen te treffen om het geluidsniveau reduceren, zonder de activiteiten van de Kamphof te beperken. Een reductie is mogelijk door het plaatsen van een geluidsscherm. Uit een verkennende berekening blijkt dat een geluidsscherm met een hoogte van circa 2,0 meter en 55 meter lengte nodig is om te kunnen voldoen aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit en de richtwaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt ook de overschrijding van het maximale geluidniveau weggenomen. Daarnaast kan daarmee in de tuinen ook grotendeels aan de grenswaarden worden voldaan, waardoor vrijwel overal in de tuinen ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan zijn bouwmogelijkheden voor een dergelijk geluidscherm opgenomen in de bestemming tuin-2 en bestemming woongebied. Daarnaast is in de bestemming 'Groen' via de aanduiding 'specifieke vorm van groen – geluidswerend voorzieningen' geregeld dat er een geluidswerende voorziening van maximaal 2,5 meter hoog kan worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat nog een nader akoestisch onderzoek op locatie zal plaatsvinden. Dit nadere onderzoek zal uitwijzen hoe breed het geluidscherm daadwerkelijk dient te worden en waar deze precies neergezet moet worden. Op deze plek wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan de mogelijkheden biedt afschermende maatregelen te treffen en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren is en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet belemmerd worden.

Het aspect milieuzonering vormt na het treffen van voorgenomen maatregelen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 5.5 reeds is aangegeven, bevindt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf zich aan Lhee 1 op circa 150 meter ten zuiden van het plangebied. De wettelijke afstand van 100 meter wordt ruimschoots gehaald. Op basis van het vorenstaande wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verwacht en worden omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

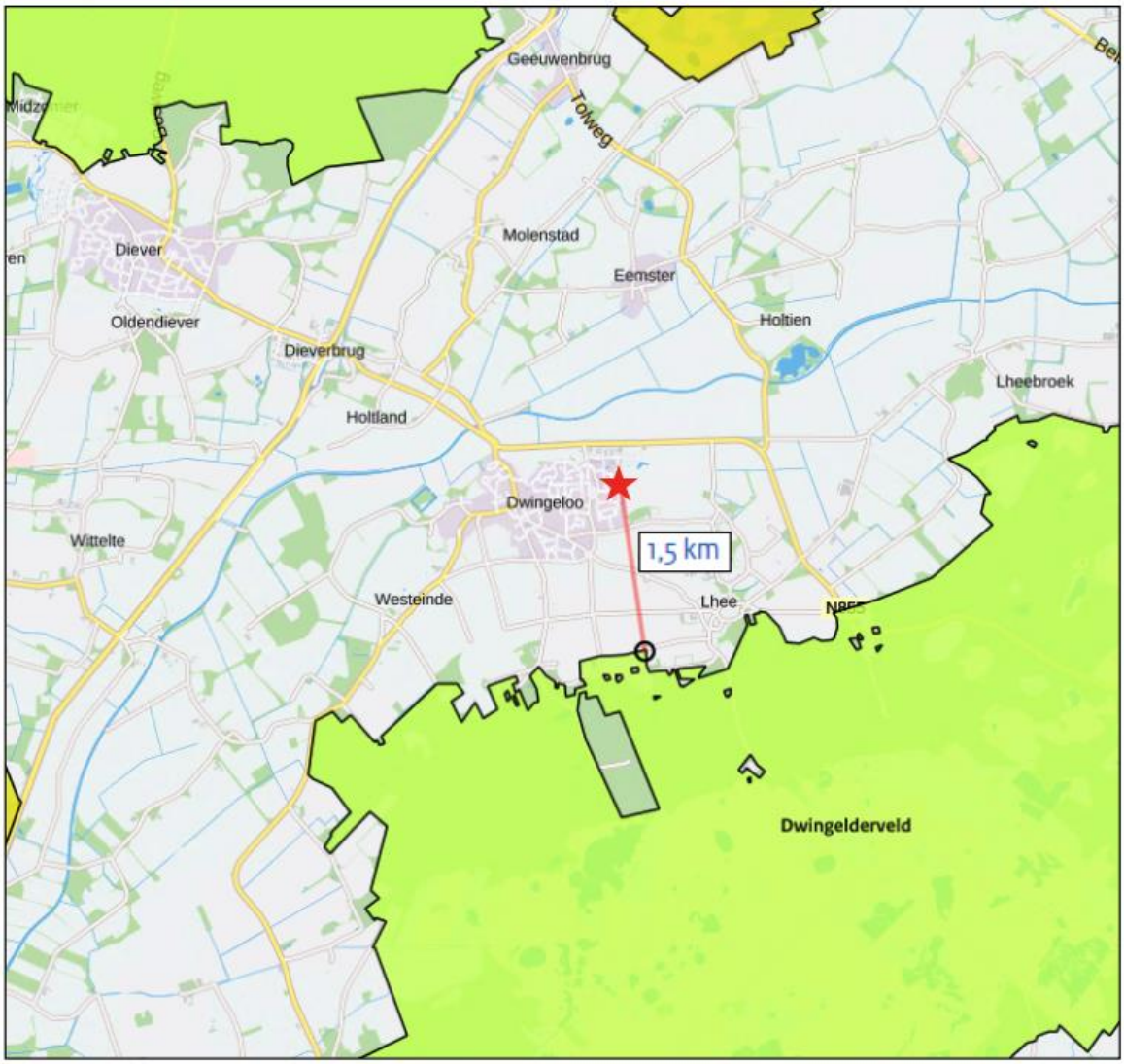
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Op 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Dwingelderveld’. Ten noorden van het plangebied, op circa 3,5 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied ‘Drents-Friese Wold & Leggelderveld’. In onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS.nll)

Vanwege de omvang van de ontwikkeling en de relatief afstand tot Natura 2000-gebied is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS calculator. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. Hieronder wordt op rekenresultaten uit de aanleg en gebruiksfase ingegaan en vervolgens de conclusie inzake de natuureffecten en wettelijke consequenties.

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 1 van de rapportage).

Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie, waardoor als gevolg van de aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In bijlage 3 van de rapportage zijn de rekenresultaten van de verschilberekening weergegeven.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage 2 van de rapportage).

Wanneer de (tijdelijke) depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00

mol/ha/jr. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie, waardoor als gevolg van de aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In bijlage 4 van de rapportage zijn de rekenresultaten van de verschilberekening weergegeven.

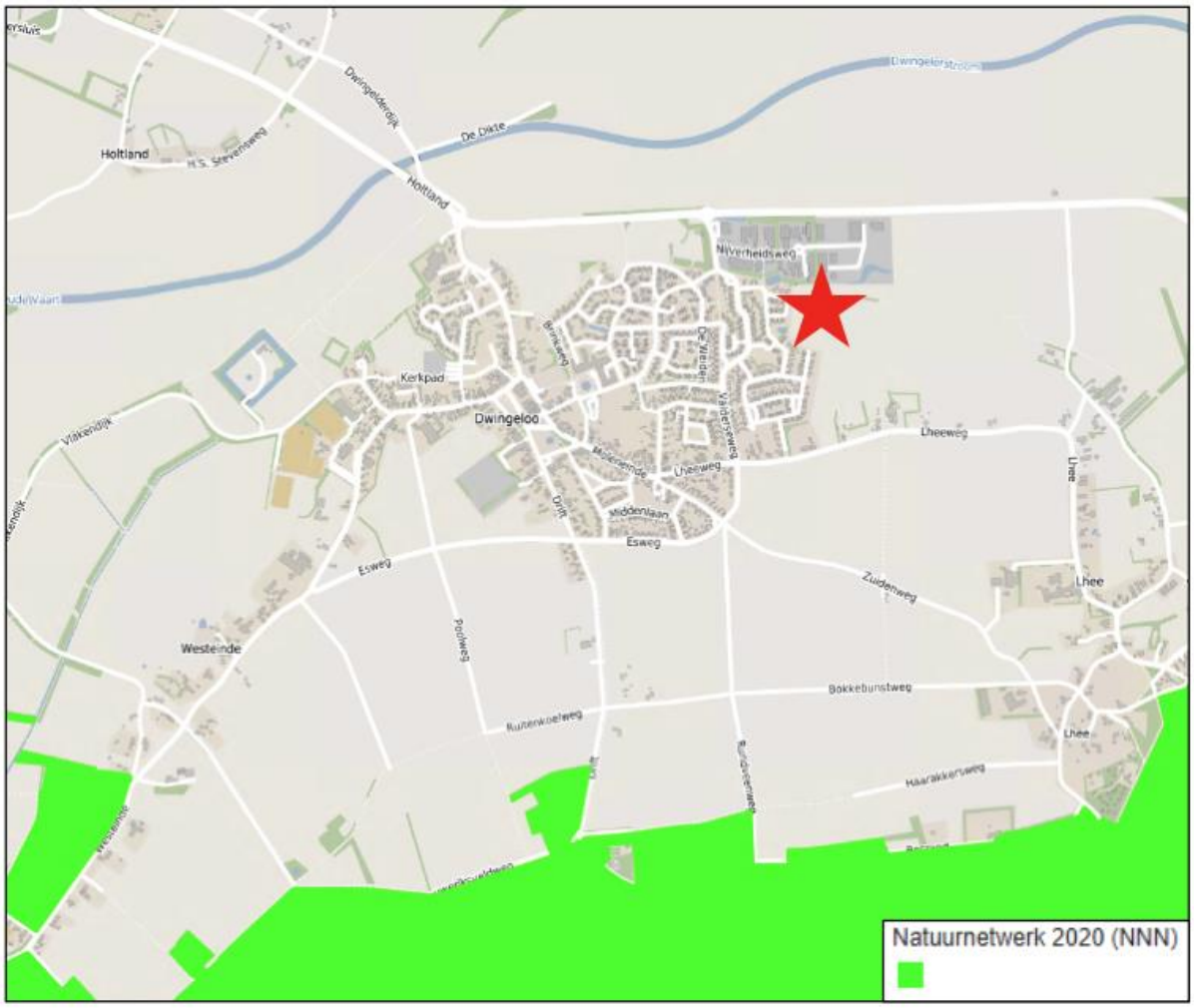
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Nederlands Natuurnetwerk

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

De locatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van natuurnetwerk Nederland (groene gebieden) weergeven.



Afbeelding 5.4 *Ligging plangebied ten opzichte van NNN gebied (Bron: provincie Drenthe)*

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Buro Bakker een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Het betreft een update van de in reeds in 2007 en 2014 uitgevoerde ecologisch onderzoeken ten behoeve woningbouw in het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In en rond het plangebied zijn **geen nesten** met een jaarrond beschermde status aanwezig;
- In en rond het plangebied is een geschikte broedbiotoop voor **algemene broedvogels** zoals kievit en merel aanwezig;
- In het plangebied zijn geen geschikte locaties voor verblijfplaatsen van **vleermuizen** aanwezig.
- Een mogelijke **vliegroute voor vleermuizen** grenst aan het plangebied, aan de Lheeweg;
- Het plangebied is ongeschikt voor verblijfplaatsen van **steen- en boommarters**;
- In het plangebied zijn in de wateren mogelijk **poel-, hei- en meerkikkers aanwezig**;
- In en rond het plangebied komen verder **nationaal beschermde soorten** voor, namelijk de egel en enkele muizensoorten. De egel en de muizensoorten zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Benodigde vervolgstappen

- Voor de kikkersoorten is bij werkzaamheden aan de poel en/of sloten een nader onderzoek nodig. Dit onderzoek bestaat uit:
    - **Heikikker**: 3 inventarisatie ronden in de periode eind februari tot begin april. Hierbij wordt ook gezocht naar eiklompen. In april - mei kunnen larven geïnventariseerd worden.
    - **Poel- en meerkikker**: 2 ronden in de periode mei tot juli met minimale tussenpozen van 10 dagen. In deze periode kan de kooractiviteit in kaart gebracht worden. Ook kan in de periode mei - september volwassen individuen worden gevangen zodat de soort gedetermineerd kan worden.
    - Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli).
    - Belichting moet voorkomen worden op de Lheeweg vanwege de mogelijke vliegroute van vleermuizen. Het advies is om overdag de werkzaamheden uit te voeren en ‘nachts geen verlichting te laten schijnen op de Lheeweg.
- Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het rooien van de struiken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, mits nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de genoemde kikkersoorten bij werkzaamheden aan de poel en/of sloten in het plangebied. Verder blijft de algemene zorgplicht van kracht.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Westerveld heeft archeologische verwachtingswaarden van haar archeologische beleidskaart door vertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. In de geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

In voorliggend geval heeft archeologisch adviesbureau de Steekproef reeds in 2007 een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht voor het grootste deel van het plangebied. Beoordeeld is of het onderzoek nog actueel is, omdat deze meer dan 2 jaar geleden is uitgevoerd. Gezien het laag-dynamische onderwerp en de constatering dat er in de tussentijd geen aanleidingen zijn geweest om aanvullend onderzoek uit te voeren, is het onderzoek nog voldoende actueel.

Daarnaast is in 2022 een aanvullend inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht voor een perceel van 1.1 hectare.

De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 11 en 12 van deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek 2007

In het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied is een zandrug aanwezig die in het zuidoosten het hoogst is. Volgens de bodemkaart is deze rug gepodzoleerd wat duidt op langdurige droge condities in het verleden en dus goede vestigingsmogelijkheden voor de prehistorische mens. Echter tijdens het veldwerk zijn geen podzolbodems of restanten daarvan aangetroffen. Waarschijnlijk is de bovengrond bij egalisatiewerkzaamheden verwijderd en over de venige noordelijke helft van het gebied gebracht.

De enige archeologische indicator die is aangetroffen is houtskool dat als brokken langs de noordrand van het gebied zit op de verticale overgang van zand naar veen. Het houtskool is echter aanwezig op de laagste delen van het gebied die voor prehistorische bewoning niet aantrekkelijk lijken. Zeer waarschijnlijk heeft het houtskool een natuurlijke oorsprong. Mogelijk is het aangevoerd door de daar gelegen beek of is het afkomstig van een bosbrand.

Op grond van de resultaten concludeerd de Steekproef dat de kans op gave archeologische grondsporen in het plangebied zeer klein is. Beschermde of beperkende maatregelen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar. De Steekproef acht archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wanneer bij de uitvoering van grondwerkzaamheden onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de provinciaal archeoloog.

Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek 2022

Het verkennend booronderzoek bestond uit het plaatsen van acht verkennende boringen tot circa 100 cm -mv. De aangetroffen geroerde bodemlagen bestaan uit een landbouwdek op de C-horizont. Roestvlekken in onderzijde van het landbouwdek en in de top van de C-horizont zijn een aanwijzing voor periodiek hoge grondwaterstanden. Op basis van de bodemopbouw krijgt het plangebied een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten. Dit resultaat komt overeen met het onderzoek uit 2007 rondom het huidige plangebied.

Geadviseerd wordt geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld geen cultuurhistorische elementen. Wel loopt op basis van de kaart door het gebied een historische weg. In werkelijkheid is deze echter niet meer aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Lheeweg. Dit is eveneens een historische invalsweg. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het historische karakter van deze weg.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Verder wordt door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is

in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld en als bijlage 13 opgenomen bij deze toelichting. Uit deze beoordeling zijn geen relevante negatieve effecten naar voren gekomen die het doorlopen van een plan-MER noodzakelijk maakt. Volstaan kan dan ook worden met de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie, waarover een besluit zal worden genomen door het bevoegd gezag.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

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

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.10.1.3 Provinciaal beleid

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

5.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

5.10.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Westerveld beschikt over het Watertakenplan 2016 – 2021 en bijbehorende Grond- en Hemelwaternotitie.

In het watertakenplan worden de gemeentelijke watertaken van Westerveld verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. De term “verbreed” duidt op de gemeentelijke watertaken, zoals grondwaterbeheer, baggeren en stedelijke waterkwaliteit. Na invoering van de Wet Gemeentelijke

Watertaken en de Waterwet zijn deze taken onder de rioolheffing gebracht. In de artikel 10.33 van de Wet milieubeheer zijn de zorgplichten van de gemeenten geregeld. In de Wet op de Gemeentelijke Watertaken is de ruimte voor gemeenten vergroot ten aanzien van de wijze waarop ze de zorgplichten invult. In het 'Verbreed GRP Westerveld 2010 t/m 2014' is hier al op een goede wijze invulling aangegeven. Het beleid blijft daarin ongewijzigd. In het kort worden de drie zorgplichten als volgt ingevuld:

- Zorgplicht voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- Zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater
- Zorgplicht voor voorkomen/beperken van schade door grondwateroverlast

In de beleidsnotitie Grond- en hemelwater gemeente Westerveld worden de keuzes ten aanzien van grond- en hemelwater geconcretiseerd en vastgelegd, zodat duidelijk is wat de gemeente redelijkerwijs van bewoners verwacht en wat bewoners redelijkerwijs van de gemeente mogen verwachten.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drenths Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap heeft daarom een uitgangspuntennotitie toegestuurd met daarin onderdelen die verwerkt moeten worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 14. Naar aanleiding van deze uitgangspunten notitie is overleg gevoerd tussen initiatiefnemer, de gemeente en het waterschap en is een watertoetsdocument gemaakt door Aqualinq Riolering en Waterbeheer. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 15 van deze toelichting. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies:

- Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddeld hoogtegrondwaterstand en het straatpeil, het maaiveld en/of vloerpeil. Met de peilen uit figuur 3-1 van de rapportage voldoet het plangebied aan de gestelde ontwateringseisen.
- Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het ontwerp van de wadi's het HWA-stelsel en de verdere hemelwaterstructuur nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en vervolgens afgestemd met gemeente en waterschap, waarna de watervergunningen worden aangevraagd.
- Uitgangspunt voor het plan is het zoveel mogelijk natuurlijk af laten vloeien van het regenwater. Het hemelwater van de verhardingen wordt bovengronds afgevoerd naar de wadi's. In de "blauwe structuren" dit betreft geschakelde wadi's, zal het hemelwater van de verhardingen volledig worden opgevangen, waarna het hemelwater via (natuurlijke) bodeminfiltratie wegvloeit.
- In het plangebied wordt een verhard oppervlak gerealiseerd van circa 17.708 m^2. De benodigde waterberging bedraagt ca. 1.416 m^3. Uitgaande van een wadistructuur met een bergende schijf van 30 cm kan hierin 517 m^2 geborgen worden. De resterende berging wordt gerealiseerd in de reeds aanwezige bergingsvijver 950 m^2. Dit is uitgangspunt voor de waterhuishoudkundige uitwerking.

5.10.3 Conclusie

Wateraspecten vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema. De gemeente Westerveld biedt daarom planologische mogelijkheden voor kleinschalige duurzame energievoorziening voor woonfuncties. In de bestemmingsomschrijving van de woonbestemmingen binnen het plangebied is daarom 'kleinschalige duurzame energiewinning' als ondergeschikte functie toegestaan.

Op 8 mei 2018 is bekendgemaakt (Stb.2018, 129) dat de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 vervalt. Dit is (naast andere energietransitie-maatregelen) geregeld in de Wet voortgang energietransitie. Hierdoor moeten nieuwbouwwoningen waarvoor op 1 juli 2018 nog geen aanvraag om een omgevingsvergunning was ingediend, aardgasloos worden gebouwd. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen in het plangebied. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied zal worden beoordeeld wat de op dat moment best beschikbare technieken zijn om energiezuinig danwel energie-neutraal te bouwen. Duurzaamheidsmaatregelen zullen moeten passen bij de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in de Beeldkwaliteitsparagraaf welke als bijlage 5 aan de planregels is gekoppeld.

Verder is in artikel 13 lid c een algemene afwijkingsregel opgenomen voor het afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met EPC=0 dan wel 10% bij lager dan EPC=0,2 waarbij ook andere verduurzamingsmaatregelen die niet bij wet worden voorgeschreven, waarbij de mate van verduurzaming bepalend is voor het toe te kennen afwijkingspercentage. Deze regels gelden uitsluitend zo lang de wettelijke normering nog niet zijn aangepast aan bovengenoemde EPC-waarden. Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

  Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

  In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

  Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

  In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

  Deze afwijkingen geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*

  In deze regels is aangegeven welke werken of werkzaamheden verboden zijn om uit te voeren zonder een omgevingsvergunning.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 12)*

  In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven inzake, ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast komen de parkeer-, laad- en losbepalingen aan bod.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 13)*

  In dit artikel worden het strijdig en toegestaan gebruik in dit bestemmingsplan geregeld. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter zekerstelling vaneen adequate landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Onder meer kunnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming woongebied worden overschreden ten behoeve van een stedenbouwkundig gewenste invulling van de wijk.

- *Overige regels (Artikel 15)*
  In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de aanvullende werking van de welstandsnota.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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

‘Groen’ (Artikel 3)

De robuuste groenstructuur in het plangebied heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Hier zijn groenvoorzieningen, bos, boswallen en hoogopgaande beplantingen, speelvoorzieningen, inritten en paden, speelvoorzieningen, energietuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ondergrondse waterbassins voor waterberging, ondergrondse afvalinzamelingsbouwwerken en parkeervoorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen' aangewezen als klimaatgebied. Het gebruiken van deze gronden die een mogelijke inrichting als gebied voor het nemen van maatregelen, die verband houden met de klimaatontwikkeling, frustreren of onmogelijk maken wordt gezien als strijdig. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijk coördinator Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de bestemming ‘groen’ en ten behoeve van duurzame energievoorziening.

‘Tuin’ (Artikel 4)

De gronden aan de voorzijde van de woningen hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Hier is tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan met inbegrip van parkeerstroken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, inritten, paden en verhardingen.

‘Tuin – 2’ (Artikel 5)

De gronden achter de woningen in de noordzijde van het plangebied hebben de bestemming ‘Tuin – 2’ gekregen. Hier zijn achtertuinen behorende bij de aangrenzende woonpercelen toegestaan. Vergunningsvrij bouwen is op deze gronden uitgesloten. Wel mogen er bijgebouwen worden opgericht. Binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Woongebied' mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

Een belangrijk gebruiksverbod in deze bestemming is het gebruiken van bouwwerken voor geluidsgevoelige functies. Dit vanwege het ten noordelijk gelegen bedrijventerrein.

‘Verkeer en verblijf’ (Artikel 6)

De wegen in het plangebied zijn bestemd als ‘Verkeer’. Gronden met deze bestemming kunnen worden gebruikt voor wegen, pleinen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen en (berm)sloten, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

‘Wonen - Buitenplaats’ (Artikel 7)

De bestemming ‘Wonen - Buitenplaats’ is toegekend aan de voorziene Buitenplaats appartementen in het noordoosten van het plangebied. Naast het wonen zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige duurzame energiewinning toegestaan.

De hoofdgebouwen mogen gestapeld worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Het maximum aantal buitenplaats appartementen is 20, waarbij geldt dat het totale aantal woningen binnen dit bestemmingsplan 100 woningen mag bedragen. De goothoogte bedraagt maximaal 8,5 meter.

Ten aanzien aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat de maximum oppervlakte 100 m^2 bedraagt.

In de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken is opgenomen gebouwen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels. De beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met deze beeldkwaliteitsparagraaf maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken. In de regels is hiervoor daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van meer dan 20 woningen binnen deze bestemming. Op deze wijze kan indien nodig worden ingespeeld om toekomstige omstandigheden.

In de bestemming is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - buitenplaats' kan worden verlegd of verruimd ten behoeve van een gewenste stedenbouwkundige invulling.

‘Woongebied’ (Artikel 8)

De bestemming ‘Woongebied’ is toegekend aan de woonvelden binnen het plangebied (met uitzondering van het woonveld voor de buitenplaats appartementen). Naast het wonen zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige duurzame energiewinning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – ambachtelijk wonen’ is ambachtelijk wonen mogelijk (met bijbehorende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging)

Hoofdgebouwen/woonhuizen mogen binnen het bestemmingsvlak vrijstaand, half-vrijstaand, geschakeld of aaneen worden gebouwd. Gestapeld bouwen is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding gestapeld. Het betreft hier de locatie waar beneden-bovenwoningen in de huur worden gerealiseerd. Het aantal woonhuizen is per bestemmingsvlak met een aanduiding aangegeven, waarbij geldt dat het totaal aantal woningen binnen dit bestemmingsplan 100 woningen mag bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag in zijn algemeenheid niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Voor de bijzondere woonvorm ambachtelijk wonen geldt dat in afwijking hiervan de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 150 m^2 mag bedragen.

In de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken is opgenomen gebouwen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels. De beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met deze beeldkwaliteitsparagraaf maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken. In de regels is hiervoor daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels van het plan is verder een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders van het plan kunnen afwijken en de bestemming ‘Woongebied’ kunnen overschrijden ten behoeve van een gewenste stedenbouwkundige invulling.

Ook is vergelijkbaar met de bestemming ‘Wonen - buitenplaats’ een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van meer woningen per bouwvlak en meer dan maximaal 100. Op deze wijze kan indien nodig worden ingespeeld om toekomstige omstandigheden.

‘Waarde – Erfwoningen’ (Artikel 9)

De voor 'Waarde - erfwoningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het creëren en behouden van woonvormen in de vorm van kenmerkende Drentse boerenerven conform het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Stedenbouwkundig plan in Bijlage 3 en de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

Door deze dubbelbestemming is het vergunningsvrij bouwen van erfafscheiding en dakkappelen niet toegestaan, waardoor conform de beeldkwaliteitseisen de gewenste groene erfafscheidingen en daken zonder dakkapellen gewaarborgd zijn.

‘Waarde – Landschap’ (Artikel 10)

Voor de gronden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor het creëren van een stedenbouwkundige opzet die de wijk verbind met het aangrenzende landschap conform het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Stedenbouwkundig plan in Bijlage 3 van de regels en de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels.

Door deze dubbelbestemming is het vergunningsvrij bouwen van erfafscheiding niet toegestaan, waardoor conform de beeldkwaliteitseisen de gewenste groene erfafscheidingen gewaarborgd zijn.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerveld, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, OMGEVINGSDIALOOG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Valderse III" heeft met ingang van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Een ieder kon een inspraakreactie indienen. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan overlegpartners gezonden. Na de tervisielegging van het voorontwerp heeft initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt en aangepast. Ook is het gemeentelijk woonbeleid aangepast wat heeft geleid tot overleg tussen gemeente en initiatiefnemer over o.a. het woningbouwprogramma, verkaveling en andere te maken afspraken. Dat zijn redenen waarom er geruime tijd tussen het voorontwerp en het ontwerpplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2.2 Provincie Drenthe

Het concept-voorontwerpbestemmingsplan is voor advies aan de provincie Drenthe voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat het plan op het gebied van landschappelijke inpassing en cultuurhistorie nog extra aandacht behoeft. In het voorliggende bestemmingsplan is hier extra aandacht aan besteed met een herkenbare nieuwe dorpsrand met een boeren erfwoningen en de buitenplaats die een goede overgang maakt naar het buitengebied.

8.2.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drenths Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie toegestuurd met daarin onderdelen die verwerkt zijn in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan is overleg gevoerd met het waterschap. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

8.3 Omgevingsdialoog, inspraak en zienswijzen

8.3.1 Omgevingsdialoog

Het initiatief Valderse III is reeds met hierna genoemde verenigingen uit Dwingeloo besproken:

- Dorpsbelangen Dwingeloo (gezamenlijke buurtverenigingen) (zie verslag in bijlage 16)
- Ondernemend Dwingeloo (ondernemersvereniging)
- Stichting Denktank Dwingeloo (samenwerking tussen ondernemersvereniging, dorpsbelangen, verenigingen, horeca en recreatie)

Uit deze overleggen is naar voren gekomen dat de woningbouwplannen zoals vervat in dit bestemmingsplan zeer positief worden ontvangen. Aandachtspunten die zijn meegegeven zijn:

- de hoeveelheid huurwoningen

- bouwen voor mensen uit de regio
- ontsluiting.

De aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen in de planvorming.

8.3.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties binnengekomen. Hier na wordt beknopt op deze reactie ingegaan en wordt de gemeentelijke reactie hierbij vermeld.

Inspraakreactie 1.

Indiener 1 geeft aan graag verduidelijking te willen zien op het onderdeel luchtkwaliteit in verband met hout- en pelletkachels. Indiener wil graag een verlaging van maximale goothoogte van 3 meter in verband met privacy en een verbod op houtkachels.

Reactie

Er is een maximale goothoogte aangehouden in de regels. In het beeldkwaliteitsplan waar de ontwerpen van de woningen aan moeten voldoen, is aangegeven dat een woning twee bouwlagen mag hebben met een kap. Het opnemen van een maximale goothoogte van 5 meter betekent dat een woning qua ontwerp meer mogelijkheden heeft. De afstand van de bestaande woonwijk (achtertuin) tot de grens waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden is ± 15 meter.

Het verlagen van de maximale goothoogte brengt niet met zich mee dat er meer privacy zou ontstaan. Een woning bestaat in de regel uit twee bouwlagen met kap of één bouwlaag met een kap waarbij zowel in de gevel als in het dakvlak ramen aangebracht kunnen worden.

Houtkachels zijn als product toegestaan via Europese wetgeving dus een verbod is niet mogelijk. Vooralsnog gelden er geen regels in Westerveld voor het gebruiken van houtkachels. Er gelden wel enige (landelijke) eisen voor het gebruiken van houtkachels zoals bijvoorbeeld het hebben van een afdoende afvoer bijvoorbeeld.

Inspraakreactie 2

Indiener 2 ziet graag een verlaging van maximale nok-en goothoogte, vergelijkbaar met hun woning. Ook indiener 2 ziet graag een verbod op houtkachels en wil men graag weten wat er met de sloot achter de woning gebeurt.

Reactie.

Zoals is aangegeven bij inspraakreactie 1 is gekozen voor bepaalde maximale hoogten. Dit om de flexibiliteit te bevorderen wat betreft het ontwerp van de woning(en). Er zijn verschillende ontwerpen van woningen waarbij bijvoorbeeld de goothoogte op 5 meter ligt met twee bouwlagen en een kap. De woning naast woning van indiener heeft bijvoorbeeld diverse goothoogtes en ligt niet per definitie op bijv. 3 meter.

Voor wat beteft de houtkachels wordt verwezen naar reactie bij indiener 1. De sloot achter de woning verandert in principe niet. De sloot blijft deel uitmaken van de waterhuishouding van de huidige wijk Valderse en nieuwe wijk Valderse III. Bij het bouw-en woonrijp maken en de verdere inrichting van de wijk zal blijken of de sloot zo blijft zoals deze er nu ook ligt maar het blijft een sloot van betekenis dus in principe wordt deze behouden.

Inspraakreactie 3

Indiener geeft aan dat niet wordt voldaan aan de (milieu)richtafstand van woningen tot zijn bedrijf. Niet duidelijk is of de bedrijven gehinderd worden in hun bedrijfsvoering door deze woningbouwontwikkeling. Indiener stelt eventueel een (groene) afscheiding voor tussen wonen en bedrijfsterrein.

Reactie

Door Akoestisch onderzoeksbureau Alcedo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het woningbouwplan ten opzichte van het bedrijventerrein. In paragraaf 5.5 wordt op de conclusies van dit onderzoek ingegaan. Het volledig onderzoek is opgenomen als bijlage 8.

De conclusie luidt dat het bedrijf geen onevenredige effect heeft op de (nieuwe) woningen. Andersom geldt dat woningbouw geen beperking is voor het bedrijf.

8.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn binnen de termijn zes zienswijzen ingediend. Indieners zijn ontvankelijk.

In de nota van zienswijzen in bijlage 17 bij deze toelichting zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Verder zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, ook deze zijn beschreven in de nota van zienswijzen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkaveling Valderse III

Bijlage 2 Verkeersonderzoek

Bijlage 3 Memo verkeersontsluiting gemeente Westerveld

Bijlage 4 Woningmarkonderzoek gemeente Westerveld 2021

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 AERIUS-berekening

Bijlage 9 Quickscan ecologie

Bijlage 10 Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 11 Aanvullend onderzoek archeologie

Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r beoordeling

Bijlage 13 Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 14 Watertoets Valderse 3

Bijlage 15 Verslag woningbouwavond Dorpsbelangen

Bijlage 16 Nota van zienswijzen