Gemeente Westerveld
Bestemmingsplan
Wapserveen - Oosteinde 21

Ontwerp

Toelichting

Datum: 15 oktober 2021

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Plangebied huidige situatie 2
1.3. Vigerende planologische regeling 3
1.4. Leeswijzer 3
2. Beleidskader 4
2.1. Rijksbeleid 4
2.2. Provinciaal beleid 4
2.3. Gemeentelijk beleid 7
3. Uitgangspunten 11
3.1. Randvoorwaarden 11
3.2. Ruimte-voor-ruimte regeling 11
3.3. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 12
4. Omgevingsaspecten 15
4.1. Algemeen 15
4.2. Ecologie 15
4.3. Cultuurhistorie 16
4.4. Archeologie 16
4.5. Water 17
4.6. Milieuzonering 18
4.7. Bodem 19
4.8. Geluid 19
4.9. Luchtkwaliteit 20
4.10. Externe veiligheid 20
4.11. Kabels, leidingen en zoneringen 20
5. Planbeschrijving 21
5.1. Algemeen 21
5.2. Bestemmingen 21
6. Uitvoerbaarheid 23
6.1. Economische uitvoerbaarheid 23
6.2. Grondexploitatie 23
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

7. Raadsvaststelling 26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de onderhavige planlocatie was voorheen een veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn in 2006 gestaakt. Op het perceel zal 1.111 m^2 bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Een klein gedeelte nabij de aanwezige woning zal blijven staan en opgeknapt worden en als bijgebouw ten dienste van de woning worden gebruikt. Het perceel naast de bestaande woning zal ook een woonbestemming krijgen ten behoeve van een compensatiewoning.

De gemeente heeft in maart 2017 het principebesluit genomen om planologische medewerking te verlenen aan het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling voor het project.

Hiervoor wordt een nieuw juridisch-planologisch kader vastgesteld in de vorm van dit bestemmingsplan.

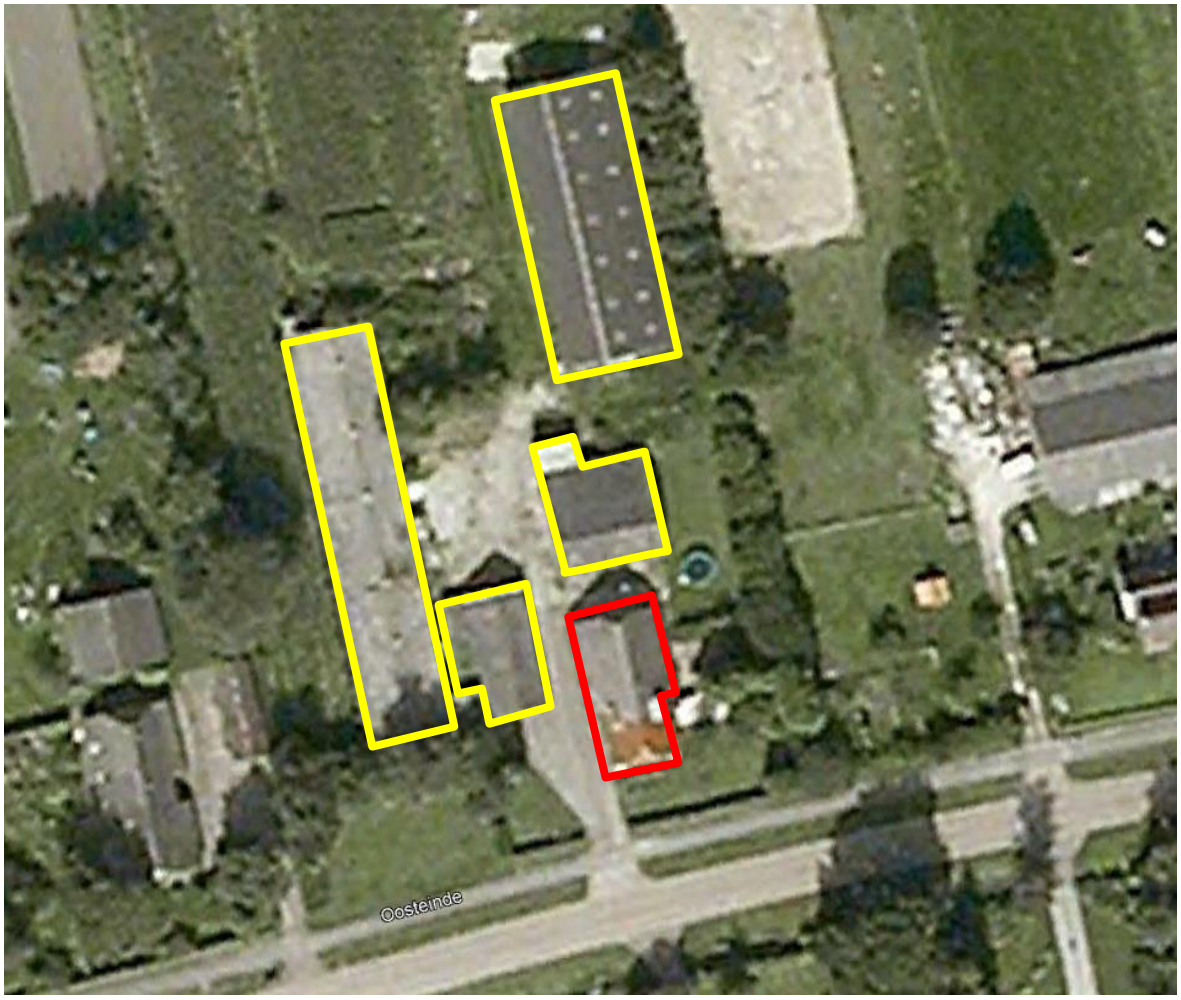
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld, ten oosten van de kern van Wapserveen. In volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing planlocatie (bron: Google Earth)

1.2. Plangebied huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich binnen het plangebied een woonhuis met 4 bijgebouwen in de vorm van bergingen en schuren. Van de landschapsontsierende bijgebouwen worden in totaal 1.111 m^2 gesloopt.



Afbeelding: huidige bebouwing planlocatie



Afbeelding: woonhuis voormalige boerderij

1.3. Vigerende planologische regeling

Het bestemmingsplan Buitengebied 2018, dat op 3 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, is door de Raad van State vernietigd. Dit betekent dat voor de ter plaatste geldende woonbestemmingen het bestemmingsplan Buitengebied 2012 kader is.

De planlocatie is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Daarnaast is de gehele planlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' en is aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – wapserveen' en aangewezen als 'vrijwaringszone-laagvlieggebied'.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Westerveld, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Wapserveen - Oosteinde 21 rekening moet worden gehouden. Met name het provinciale beleid ten aanzien van 'ruimte voor ruimte' is hier van belang. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de uitgangspunten neergezet die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 4. Op basis van het beleid, de uitgangspunten en de milieu- en omgevingsaspecten, vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijks-belangen uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

De sloop van diverse agrarische bebouwing ter vervanging met één nieuwe reguliere woning wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2014, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe
Op 2 juli 2014 is de omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd. In de Omgevingsvisie Drenthe wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Drenthe geschetst. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Na aanleiding van de actualisatie van de omgevingsvisie is de verordening op 23 september 2015 opnieuw vastgesteld en op 17 oktober 2015 in werking getreden. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Op 3 oktober 2018 zijn door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten is de missie van het provinciale beleid. In het beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven benoemd. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Gestreefd wordt naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem.

Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over 'multifunctionele gebieden'.

Er zijn ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de robuuste systemen en die Drenthe blijvend veranderen. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen van klimaatverandering op het water-, natuur- en landbouwsysteem of de inpassing van duurzame energiesystemen binnen de landschappen. Deze ontwikkelingen vormen de strategische opgaven voor Drenthe. Deze opgaven vragen om een integrale en zorgvuldige afweging binnen en tussen de verschillende robuuste systemen. Daarbij wordt gezocht naar toegevoegde waarde en streven naar het behoud, en zo nodig, de ontwikkeling van de Drentse ruimtelijke identiteit. Men moet dus functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar zien te combineren. Dit wordt het combinatiemodel genoemd.

Ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 2.16)
Voor het onderhavige project is vooral de ruimte-voor-ruimte regeling van belang. Deze regeling maakt het onder voorwaarden mogelijk dat twee compensatiewoningen mogen worden gebouwd als landschapsverstorende agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in het landelijk gebied. Het gaat om de bebouwing die voor de vaststelling van de Omgevingsvisie (2 juni 2010) bestond. Minimaal 750 m2 aan agrarische bebouwing dient gesloopt te worden om voor de compensatieregeling in aanmerking te komen. Om maatwerk mogelijk te maken, is een beperkte afwijking toegestaan. Als uitgangspunt wordt gedacht aan een afwijking van maximaal ongeveer 5%. Voorts zijn er voorwaarden voor compensatiewoningen (artikel 2.16, tweede lid, onder e), waarvoor de verantwoordelijkheid primair ligt bij de gemeenten die ze gebiedsgericht moeten invullen. Het betreft de inpassing, omvang, inhoud en vormgeving van de compensatiewoning(en). Om tot een goede beoordeling te kunnen komen, zijn minimaal een landschappelijk inpassingsplan en een welstandsbeoordeling nodig. Voor het bepalen van de omvang en inhoud van de woning is ook van belang de omvang van de verwijderde opstallen. Hoe meer gesloopt wordt, hoe meer aanspraak een aanvrager in principe kan maken op een grotere compensatiewoning. Indien de landschappelijke inpassing op de voormalige bedrijfslocatie niet in voldoende mate mogelijk is, mag de woning elders worden gebouwd (bijvoorbeeld op een ander agrarisch perceel, een bouwlocatie in een lint of in een kleine kern). Hoe een gemeente wil omgaan met deze voorwaarden, kan deze zelf verder vormgeven.

De bouw van een compensatiewoning is in beginsel uitgesloten in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid. Dat is voor de onderhavige locatie niet het geval.

Bij deze beoordeling moet worden meegewogen of de bedrijfswoning blijft bestaan, want daarvoor geldt de ruimte-voor-ruimte regeling niet.

Bij de toepassing van deze regeling moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten, want artikel 2.6, eerste lid, is onverkort van toepassing. Of dat is gebeurd, zal blijken uit het ruimtelijk plan zoals dat primair aan de orde zal komen in het Relatiebeheer tussen gemeente en provincie.

Het onderhavige project voldoet aan de voorwaarden van de hiervoor beschreven regeling. Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. In het onderhavige project wordt dit gedaan door de ontwikkeling te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten van Drenthe zijn benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Dit plan speelt in op het behouden van het versterken van de natuur (biodiversiteit) en landschap, de oorspronkelijkheid, het handhaven van de kleinschaligheid en menselijke maat van de planlocatie (zie ook hoofdstuk 3).

Cultuurhistorische Kompas Drenthe
Het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe is gekoppeld aan de Omgevingsvisie Drenthe. Met de cultuurhistorische hoofdstructuur en beleidsvisie versterkt de provincie de ruimtelijke identiteit van Drenthe. Het is een inspirerend kompas dat, vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, partijen kaders en ruimte biedt om verantwoordelijkheid te nemen bij het afwegings- en ontwerpproces bij ruimtelijke ontwikkelingen. Plannenmakers kunnen hierdoor zowel met respect als durf handelen en het wordt mogelijk het verleden in de toekomst te sturen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en de Beleidsvisie vormen de twee hoofdbestanddelen van het beleid.

De CHS verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht. Men richt zich daarbij niet op de losse elementen en objecten maar op hun samenhangende relatie. In het Cultuurhistorisch Kompas is de CHS beschreven in 10 deelgebieden, steeds volgens dezelfde opzet: de puntsgewijze karakteristiek, een uitwerking van de achtergrond, en de ambitie. Lang niet alles is van provinciaal belang; de elementen en structuren die niet in de CHS zijn opgenomen vallen onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De weg Oosteinde, die langs het onderhavige plangebied loopt, maakt deel uit deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals is aangegeven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe en op de kaarten van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

Binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur worden drie sturingscategorieën onderscheiden:
1. Respecteren;
2. Voorwaarden verbinden;
3. Eisen stellen.

Respecteren geldt voor alle onderdelen van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom willen 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. De provincie beoordeelt plannen en initiatieven daar op.

Het bestemmingsplan respecteert de cultuurhistorische samenhang van de weg Oosteinde. De mogelijk gemaakte bebouwing past binnen omgeving en wordt gebouwd in de bestaande rooilijn van de in het gebied aanwezige bebouwing.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westerveld
In de structuurvisie wordt een schets weergegeven van de wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente, waaronder de mogelijkheden voor wonen, werken/ ondernemen en recreëren. De structuurvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen.

Het realiseren van een leefbare woonomgeving is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente; zeker wanneer de aandacht over 26 kernen verdeeld moet worden is het belangrijk dat iedereen meedenkt. De gemeente Westerveld staat daarom open voor iedereen die initiatieven ontplooit ten aanzien van het bevorderen van gemeenschapsvorming, persoonlijke- en sociale ontwikkeling en de zelfredzaamheid. De gemeente wil zoveel mogelijk kansen benutten, waarbij maatschappelijke meerwaarde en omgevingskwaliteit voorop staan.

Ruimte-voor-Ruimte-Regeling
De gemeente hanteert voor de toepassing van de ‘Ruimte voor ruimte Regeling’ de volgende voorwaarden:

1. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;

2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis;
4. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en het perceel op een kwalitatief goed wijze, passend in het landschap, wordt ingericht overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 2 bij regels);
5. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Er is hier sprake van de realisatie van een extra woning op het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel heeft al een woonbestemming. Door de sloop van de niet meer in gebruik zijnde schuren komt voldoende ruimte vrij voor een nieuwe vrijstaande woning. Hierdoor wordt de woonfunctie versterkt en de kwaliteit en uitstraling van de locatie verbeterd. Het mogelijk maken van een extra woning is hiermee niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Visie op wonen 2012-2020

Deze visie op wonen is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Met deze visie op wonen beschikt de gemeente over een actueel sectoraal beleidskader.

Het is en blijft de ambitie van het college om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Het college kiest er voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren. Gegeven de totale plancapaciteit van 506 woningen, betekent dit dat er circa 100 woningen niet gebouwd gaan worden de komende periode. Welke dat zijn valt nu nog niet te zeggen. Het college is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit.

Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. Circa 100 (koop)woningen worden voor starters gereserveerd. Daarnaast wil het college een deel van de capaciteit (circa 100) reserveren voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er worden 50 woningen gereserveerd voor levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder worden er circa 100 woningen gereserveerd voor de huursector. 50 hiervan wil het college reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije

huursector. Tot slot worden er circa 50 woningen gereserveerd voor particuliere initiatieven, waaronder bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één extra woning en past hiermee binnen de woonvisie. In dit geval is sprake van een particulier initiatief.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (September 2010) en Welstandsnota
Zowel in het Beeldkwaliteitsplan buitengebied als in de welstandsnota wordt gesteld dat een niet meer agrarisch functionerend erf aan dezelfde basiskwaliteit moet voldoen als toen het nog wel agrarisch functionerend was.

Deze basiskwaliteit wordt uitgewerkt aan de hand van de theorie van Greet Bierema van het 'voorerf' en het 'achtererf'. Deze theorie is basisinspiratie voor alle Saksische erfontwikkelingen. Maar zeker ook voor de ontwikkeling aan Oosteinde 21. Onderstaande handvatten uit het Beeldkwaliteitsplan (zie ook in bijlage) worden toegepast op de ontwikkeling op het erf.

Rooilijn
- juist de afwisselende afstand van het hoofdgebouw tot de weg is kenmerkend;
- wanneer er soms ruimte is tussen de bebouwing, dan is deze afwisselend open of besloten door een bosje;

Oriëntatie nieuwe bebouwing
Over de nokrichting van het dak van de nieuwe woning in het Wegdorpenlandschap zegt het Beeldkwaliteitsplan:
"de bebouwing staat met hoofdgebouw en bijgebouwen over het algemeen in de lijn van de verkaveling en niet loodrecht op de ietwat slingerende weg, bestaande nokrichting handhaven, nokrichting en nieuwbouw haaks op de wegas."

Materiaalgebruik en kleurgebruik nieuwe woning
- gebied met rieten daken, grijze en rode pannen en zwart gepotdekselde wanden.

Over ligging van gebouwen in de welstandsnota Westerveld staat:
- situering van bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw (behalve het stookhok).

Mogelijke landschappelijke tegenprestaties
- Erfbeplanting in de voortuin: gazon, hagen en fruitbomen en eiken achter op het erf.
- Aan de achterkant is ruim uitzicht mogelijk op het open landschap, maar andersom is het lint vanuit het landschap gezien overwegend groen, aandacht is daarom nodig voor beplanting op de achtererven;
- ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen kunnen houtwallen en incidentele bosschages worden aangelegd of hersteld;
- het middels groen of bebouwing benadrukken van het patroon van smalle, diepe percelen;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.

Uitgangspunten voor het onderhavige projectontwerp

- Hoofdgebouw met een duidelijk voorerf als achtererf (open achtererf, met her en der een boom om zicht op lint vanuit het landschap te filteren);
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- Bijgebouwen met name in hout opgericht (met uitzondering het historische stookhok).

3. Uitgangspunten

3.1. Randvoorwaarden

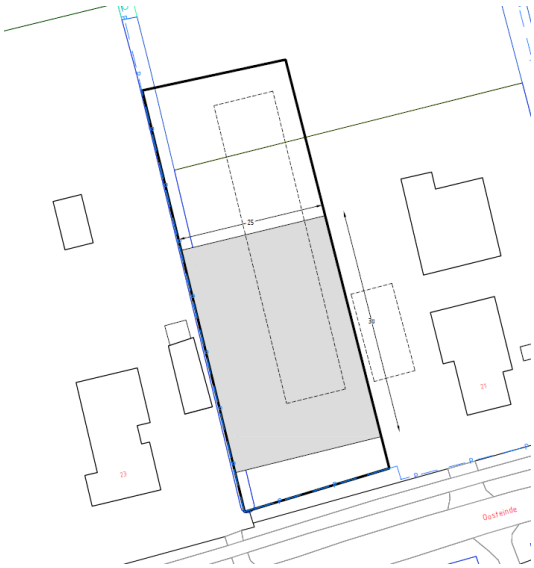
Voor het plangebied wordt de 'ruimte voor ruimte'-regeling toegepast. Het is daarbij van belang ten minste 750 m2 landschapsontsierende bebouwing te slopen. Hieraan wordt voldaan met de sloop van de opstallen op het perceel Oosteinde 21. Hiervoor in de plaats mag een woning inclusief bijgebouwen van ten hoogste 250 m^2 worden teruggebouwd, waarbij de woning in principe maximaal 150 m^2 mag zijn. Een andere verdeling is toegestaan, mits het geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.2. Ruimte-voor-ruimte regeling

Initiatiefnemer wil zijn erf aan het Oosteinde 21 in Wapserveen ontwikkelen middels de ruimte-voor-ruimte regeling (zie ook paragraaf 3.3). Het doel is om op de betreffende locatie een extra woningbouwkavel te realiseren. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt voorzien in de sloop van gebouwen met een oppervlak van in totaal 1.111 m^2. Daarnaast past de initiatiefnemer de nieuwe kavel landschappelijk in.

Voorliggende aanvraag heeft allen betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, niet in de bouw van een woning. Een omgevingsvergunning voor het bouwen zal op een later moment worden ingediend.

De woning zal een maximum goot- en bouwhoogte hebben van 2,3 respectievelijk 7,1 meter. Het bebouwde oppervlak heeft een omvang van maximaal 250 m^2. In volgende afbeelding is het bouwvlak weergegeven, waarbinnen de woning gesitueerd moet worden.



Afbeelding: bouwvlak waarbinnen woning gerealiseerd moet worden (maximum oppervlak 250 m^2)

3.3. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Voor dit project is een landschapsplan opgesteld (zie bijlage), waarin de landschappelijke inpassing van het project wordt beschreven. Het plangebied bevindt zich in een dicht lint met overwegend historische boerderijen en enkele woningen uit de vorige eeuw. Gemene deler tussen vrijwel alle erven is dat er een heldere scheiding ligt tussen erf en openbaar gebied in de vorm van een (beuken-)haag. De erfbeplanting zorgt zowel vanaf de weg als vanuit het landschap voor een rafelig silhouet van groen en daken.

Voor het ontwerp van het erf gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

1. Laat de bestaande beukenhaag aan de weg doorlopen in het nevenliggende, te ontwikkelende perceel.
2. Zorg voor filtering van zicht op de bebouwing door toepassing van groen.
3. Op het voorerf gebruik makend van typische 'Voorerf beplanting' zoals boomgaard en sierheesters. Op de achtererf gebruik makend van de solitaire bomen.
4. Bodemsoort bepaald beplantingsvoorstel (gebruik van divers en inheems plantmateriaal)
5. Handhaven bestaande bomen.
6. Daarnaast worden groene structuren toegevoegd waardoor meer variatie ontstaat.
7. Ook in de toe te passen plantsoorten dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied. Door voor inheems plantmateriaal te kiezen, wordt ook de link gelegd met circulariteit.
8. Gebruik halfverharding.

Ondanks dat het erf verdeeld gaat worden tussen twee eigenaren, blijft het plangebied ruimtelijk bewaard als één erf. Dat wordt gedaan door de basis principes van de klassieke, Saksische erfopbouw, zoals beschreven in paragraaf 3.3 (beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld), toe te passen.



Afbeelding: nieuwe situatie erfindeling

Bij een Saksische opbouw van een erf wordt de historische woning beschouwd als hoofdgebouw. Daarmee worden alle andere gebouwen op het erf ondergeschikt aan dit gebouw. Dit komt naar voren in:

- Het terug liggen van de rooilijn;
- De eenvoud van de plattegrond van de nieuwe woning;
- Het voorgestelde materiaalgebruik (toekomstige bouwvergunning);
- Verschil aanbrengen in de landschappelijke elementen toegepast op het terrein bij het nieuwe gebouw ten opzichte van het hoofdgebouw. Daarnaast zorgt ook de filtering van het zicht vanaf Oosteinde richting de nieuwe woning dat het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw op het erf blijft.

Bij de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke karakteristiek versterkt door:

- Bestaande haag verlengen tot voor nieuwe woning (benadrukken 'voorerf' en één erfprincipe);
- Fruitgaard (kan ook sierfruit zijn) aan de voorkant van het erf (op het 'voorerf');
- Heesterbosje aanplanten (diversiteit van bloei en plantsoorten voor biodiversiteit);
- Enkele bomen benadrukken smalle kavel;
- Enkele solitaire bomen op erfrand 'achtererf' (om zicht op lint te filteren);
- Doorzichten op achtererf mogelijk houden;
- Geen hekwerk zichtbaar in oprit nieuwe woning;
- Halfverharding op erf nieuwe woning.



Afbeelding: beplantingsplan

Beplantingsplan

De ontwikkelde bodem is sturend voor planten die hier van nature willen groeien, de zogenaamde Potentieel Natuurlijke Vegetatie. Beplanting die van nature op deze bodemtypen groeit heeft minder last van ziekten en plagen en is ecologisch vaak waardevoller. Inheemse plantensoorten zijn waardevoller voor kleine zoogdieren, vogels, insecten, schimmels en mossen. Op de drogere veldpodzolgronden met grondwatertrap V groeit van oorsprong een Wintereiken-Beukenbos of Elzen-Eikenbos. Bij het Wintereiken-Beukenbos horen boomvormers als: Boswilg, Hazelaar, Lijsterbes, Ratelpopulier, Ruwe Berk, Wintereik, Zomereik, Appel en Zachte Berk (op vochtigere delen). Heesters als Vuilboom, Hulst, Kamperfoelie en Framboos komen hier voor. Het Elzen-Eikenbos groeit naast de drogere veldpodzolgronden ook van oorsprong op de nattere moerige podzolgronden met grondwatertrap III. Dit bestaat uit de boomvormers: Meidoorn, Grauwe Wilg, Hazelaar, Ratelpopulier, Ruwe Berk, Vogelkers, Vlier en Appel. Struiken die hierbij horen zijn: Gelderse Roos, Hulst, Lijsterbes, Framboos, Kamperfoelie en Kers.

In de volgende tabel zijn de soorten, aantallen en leverkwaliteit- en grootte weergegeven.

Back Beplantingsplan	Werkzaamheden	Aantal	Eenheid
1. Bomen op erfgrens			
Ruwe berk, Betula pendula			
	Leveren berken, boomvormer (maat 60-80)	3	stuks
2. Heesterbosje			
Krent, Amelanchier lamarckii			
	Leveren krenten, boomvormer (maat 40-60)	2	stuks
Gelderse roos, Viburnum opulus			
	Leveren rozen, boomvormer (maat 50-60)	3	stuks
Hulst, Ilex aquifolium			
	Leveren hulst, boomvormer (maat 40-60)	2	stuks
Framboos, Rubus idaeus)			
	Leveren frambozen, struik	2	stuks
3. Boomgaard			
Vlier, Sambucus nigra			
	Leveren vlierbessen, boomvormer (maat 60-100)	2	stuks
Appel of sierappel, Malus			
	Leveren appels, hoogstam (maat 10-12)	2	stuks
Lijsterbes, Sorbus aucuparia			
	Leveren lijsterbessen, boomvormer (maat 60-100)	2	stuks
4. Bomen bij nieuwe woning			
Tweestijlige meidoorn, Crataegus laevigata			
	Leveren meidoorns, boomvormer (maat 8-10)	1	stuks
Zwarte els, Alnus glutinosa			
	Leveren elsen, boomvormer (maat 40-60)	3	stuks
5. Boom in heesterbosje			
Ruwe berk, Betula pendula			
	Leveren berken, bosplantsoen (maat 60-80)	1	stuks

4. Omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Het uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkelingen een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4.2. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Vanwege de voorgenomen bouwwerkzaamheden is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna nodig. De Wet natuurbescherming heeft een zelfstandige werking. Dat wil zeggen dat een ontwikkelaar verplicht is zich bij het uitvoeren van werken of bouwwerkzaamheden er van te vergewissen dat men de Wet natuurbescherming niet overtreedt: dit staat los van wat het bestemmingsplan al bij recht mogelijk maakt. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is bij een ruimtelijke procedure altijd nodig om vast te stellen of er voor uitvoering van het project een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is en zo ja, of het aannemelijk is dat deze wordt verkregen. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient de ontheffing verkregen te zijn. In de voorbereiding van de planologische procedure is onderzoek dan ook nodig.

In september 2018 is door onderzoeksbureau Eelerwoud een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat de planlocatie een potentieel leefgebied biedt voor diverse algemene en een aantal beschermde flora- en faunasoorten. Voor veel algemene en beschermde soorten zoals steenmarter, gewone dwergvleermuis, watervleermuis en bruine kikker, maakt het bloemrijke grasland (bouwkavel) en de directe omgeving onderdeel uit van het leefgebied van de betreffende soort. Echter ook na de ontwikkeling blijft dit het geval, negatieve effecten op deze soorten worden dan ook niet verwacht. Indien rekening wordt gehouden met broedende vogels worden met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten.

In september 2020 is door onderzoeksbureau Els & Linde een Aerius-berekening uitgevoerd om het effect van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op stikstofdepositie in Natura2000-gebieden in kaart te brengen (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat dit bestemmingsplan

geen negatief effect heeft op stikstofdepositie. Een ontheffing van de Wet Natuurbescherming is niet aan de orde.

4.3. Cultuurhistorie

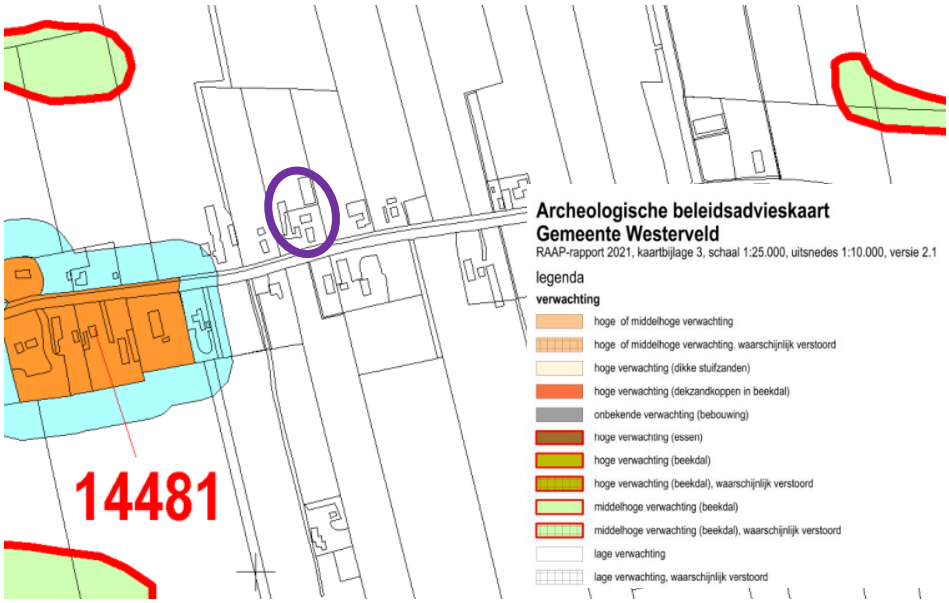
De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het geldende bestemmingsplan is een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten beschermd. Het plangebied ligt niet in of nabij een cultuurhistorisch waardevolle object. Wel maakt het plangebied deel uit van het cultuurhistorisch waardevol landschap Wapserveen. De hier te beschermen structuur bestaat uit waardevolle erven met behuizing, kavelscheidingen en houtopstanden. Nieuwbouw is hier slechts toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische waarden van de waardevolle landschapselementen en/of landschappelijke waardevolle gebieden. Daarnaast maakt de weg Oosteinde deelt uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

In hoofdstuk 3 is uitvoerig beschreven hoe in het plan rekening wordt gehouden met deze waarden.

4.4. Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied paars omcirkeld)

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Westerveld laat zien dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is voor gebieden met een lage verwachting niet noodzakelijk.

4.5. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Proces van de watertoets

Het plan is op 4 november 2020 via de digitale watertoets kenbaar gemaakt en op 9 november 2020 heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta advies uitgebracht.

Op basis van deze digitale toetsing wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling valt onder de normale procedure.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op de bouw van een woning + bijgebouw aan Oosteinde 21 te Wapserveen.

Relevant beleid
Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

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

In het onderhavige plangebied zal het hemelwater gewoon in de bodem infiltreren (er komen geen grote gesloten verhardingen e.d.), hemelwater van het dak zal via naastgelegen greppel/slootje worden afgevoerd.

4.6. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. Het plangebied betreft een rustig buitengebied. De VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient gemotiveerd te worden toegepast.

Direct ten oosten van de planlocatie bevindt zich een bedrijfsperceel, waar uitsluiten bedrijven van maximaal categorie 2 uit de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan zijn toegestaan. Voor bedrijven uit categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat ten behoeve van de woning sprake is van een goed verblijfsklimaat voor de gebruikers.

De gemeente Westerveld heeft een verordening vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een (maximale) afstand van 75 meter. Buiten de bebouwde kom geldt een (maximale) afstand van 40 meter. Er bevinden zich geen veehouderijen binnen deze afstand, zodat wordt voldaan aan de verordening. Er worden dan ook geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.7. Bodem

Op 27 september 2018 is door onderzoeksbureau Linge Milieu BV bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd (zie bijlage). Ten behoeve van de woningbouw is ter plaatse van de gesloopte varkensstal een oppervlak van 1.600 m², de ruime contour van de voormalige stal, onderzocht.

De bodem ter plaatse bestaat uit donkerbruin en licht humeus zand, overgaand in lichtgrijs en zandig leem op 1.0 á 1.5 m-mv. In de helft van de boringen zijn sporen van puin waargenomen tot een diepte van ongeveer 0.5 m-mv. Dit bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen en metselwerk. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond
In de bovengrond van het te ontwikkelen terrein is PAK als enige licht verhoogd. Voor geen van de overige stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt verder een Achtergrondwaarde overschreden. De zandige ondergrond is analytisch schoon.

Asbest
Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op het terrein aan de Oosteinde. Van de geroerde bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld. Het lab heeft in één van de mengmonsters asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit is in een mengmonster van de gaten aan de voorzijde van de locatie. Het gaat om twee stukjes hecht-gebonden plaatmateriaal. Deze resulteren in een gewogen asbestgehalte van 0.9 mg/kg ds. De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het gewogen gehalte van 0.9 mg/kg ds ligt daar ruim onder. Dergelijke gehaltes zijn geen risico voor de volksgezondheid en hebben geen consequenties voor het gebruik van de bodem van de locatie.

Grondwater
Het grondwater is licht verontreinigd met koper. Omdat de tussenwaarde niet wordt overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie
Het licht verhoogde PAK-gehalte in de bovengrond en het koper in het grondwater zijn geen risico voor de volksgezondheid. Conclusie van het onderzoek is dat de algemene bodemkwaliteit geen belemmering is voor de ontwikkeling van het perceel en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van spoorwegen, wegen en industrieterreinen. Het project ligt binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, zodat in principe akoestisch onderzoek nodig is. De weg is echter beperkt van omvang en zo ook het verkeer, zodat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt verwacht.

4.9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.
Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beoogde activiteiten op het perceel hebben een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Drenthe geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het plangebied niet in de invloedsfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4.11. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. Planbeschrijving

5.1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Afwijkingen met een omgevingsvergunning
De regels bevatten een aantal flexibiliteitsregels in de vorm van afwijkingen met een omgevingsvergunning. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsregels procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij hoge uitzondering kan door middel van afwijking worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

5.2. Bestemmingen

Wonen
De bestemming ‘Wonen’ is gegeven aan het perceel van de nieuw te bouwen compensatie-woning. Op dit perceel is een woonhuis toegestaan. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogte 150 m^2 bedragen. De oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag

maximaal 100 m^2 zijn. Er is een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om de oppervlakte van het hoofdgebouw of de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te vergroten. Het totaal van beide mag echter niet groter worden dan 250 m^2. Verder dient er sprake te zijn van redelijke eisen van welstand. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Westerveld.

Binnen de bestemming worden aan-huis-verbonden beroepen dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan. Er zijn afwijkingen met een omgevingsvergunning opgenomen om bed and breakfast en een paardrijdbak onder voorwaarden toe te staan.

Wonen - Voormalige boerderijpanden
Het huidige perceel Oosteinde 21 betreft een voormalige boerderij. Daarom is voor dit perceel de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' conform het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen.

In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling wordt 1.111 m^2 aan bijgebouwen gesloopt. Alleen de woning bijbehorende bouwwerken in beperkte omvang blijven staan. Deze dienen zich binnen het bouwvlak te begeven. Daarnaast worden enkele vervallen bijgebouwen herbouwd. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd. Verder sluiten de regels van de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aan bij de bestemming 'Wonen'.

Waarde - Landschap 1
Het voormalige agrarische bedrijf krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1'. Deze gronden zijn mede bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk, waterhuishoudkundig en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en/of landschappelijke waardevolle gebieden.

6. Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. Alle kosten van de realisatie van het project worden gedragen door initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Voor dit bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de Overlegpartners.

Ten aanzien van alle ingekomen inspraak- en overlegreacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden verwerkt. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan, conform de in de Wro vastgelegde procedure, gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door eenieder (dus ook door de overlegpartners).

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inspraak- en overlegreacties
Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn één inspraakreactie en drie overlegreacties ontvangen.

Inspraakreactie
Adressant vindt dat de vorm van het nieuwe (woon) perceel erg langwerpig is, terwijl er ruimte is op het erf van nummer 21 om het nieuwe perceel breder en minder diep te maken. Men vindt ook de positie van de nieuwe woning op het terrein niet goed. In het voorontwerp wordt de nieuwe woning ver naar achteren geplaatst. Dat is niet wenselijk. Het heeft de voorkeur dat de woning met de voorgevel op de rooilijn wordt geplaatst. Hierdoor wordt volgens adressant minder afbreuk gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Adressant vraagt ook om de nieuwbouw op minimaal 20 meter afstand van een monumentale boom te plaatsen om problemen met nieuwe buren te voorkomen. Adressant verwijst hierbij ook naar de regels in het landelijk gebied waarbij de kroon van een bestaande boom over het erf/land van een buur mag hangen.

Tot slot is adressant van mening dat het bestemmingsplan niet geheel voldoet aan alle voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling. Het gaat hierbij om volgende voorwaarde:
- bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en het perceel op een kwalitatief goed wijze, passend in het landschap, wordt ingericht overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 2 bij regels);
- het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;

Reactie gemeente
N.a.v. de inspraakreactie heeft overleg met de initiatiefnemer en adressant plaatsgevonden. Vervolgens is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:
- Bouwvlak is aangepast, zodat het gebouw minder diep kan worden en voldoende afstand tot bedoelde boom ontstaat;
- Aan de regels is toegevoegd, dat de nieuwe woning in de huidige rooilijn gebouwd moet worden.

Na aanpassing van het bestemmingsplan voldoet het plan ook aan alle voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling. Door de sloop van de niet meer in gebruik zijnde schuren komt voldoende ruimte vrij voor een nieuwe vrijstaande woning. Deze wordt in de huidige rooilijn gebouwd.

Overlegreacties (op grond van artikel 3.1.1 Bro)

Provincie Drenthe
Provincie Drenthe geeft aan dat het plangebied in het wegdorpenlandschap behorende bij laagveenontginningen ligt. In het door initiatiefnemer opgestelde landschappelijk inpassingsplan is goed rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van dit landschapstype. De voorgestelde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de in de omgevingsvisie benoemde landschappelijke waarden.

Het provinciaal belang Cultuurhistorie voor Oosteinde 21 kent het sturingsniveau ‘respecteren’. De weg Oosteinde maakt deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals is aangegeven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe en op de kaarten van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening. Volgens de provincie ontbreekt in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan nog een verwijzing naar de cultuurhistorische hoofdstructuur in de toelichting. De provincie wil deze graag in het ontwerp bestemmingsplan nader toegelicht zien.

Reactie gemeente
De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt aangevuld, zoals door de provincie is gevraagd.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
Het waterschap heeft aangegeven dat voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen de korte procedure van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Concreet betekent dit dat men direct door kan gaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf in de toelichting opgenomen wordt. Deze tekst dient u één op één over te nemen in bijvoorbeeld het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf is het wateradvies van het waterschap automatisch verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld.

Reactie gemeente
De waterparagraaf, zoals aangeleverd door het waterschap, is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Drenthe
De veiligheidsregio heeft aangegeven dat dit bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor opmerkingen.

Reactie gemeente
De gemeente neemt kennis van de reactie van de veiligheidsregio.

7. Raadsvaststelling

PM