bestemmingsplan

't Olde Schoelplein Diever

Gemeente Westerveld

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	07-04 2022
IMRO IDN	NL.IMRO.1701.0000BP000000000586-0002
PROJECT	't Olde Schoelplein Diever
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	gemeente Westerveld
PROJECTNUMMER	20210003
AUTEUR	
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	**Beleidskader**	**6**
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3	**Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling**	**11**
3.1	Huidige situatie	11
3.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.3	Beeldkwaliteit	13
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**14**
4.1	Vormvrije merbeoordeling	14
4.2	Milieuzonering	15
4.3	Archeologie	17
4.4	Cultuurhistorie	19
4.5	Bodem	20
4.6	Verkeer en parkeren	21
4.7	Water	21
4.8	Geluid (wegverkeerslawaai)	23
4.9	Luchtkwaliteit	23
4.10	Ecologie	24
4.11	Externe veiligheid	28
4.12	Kabels en leidingen	28
Hoofdstuk 5	**Planbeschrijving**	**29**
5.1	Algemeen	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	29
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**30**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlagen toelichting (zie bijlagenboek)

Bijlage 1	**Ontwerp openbare ruimte + woningbouw (Daad architecten)**	
Bijlage 2	**Beeldkwaliteitsplan**	
Bijlage 3	**Vormvrije m.e.r. beoordeling**	
Bijlage 4	**Verkennend bodemonderzoek**	
Bijlage 5	**Watertoets**	
Bijlage 6	**Bodem- en waterhuishoudkundige adviezen (wadi)**	
Bijlage 7	**Quick scan Wet natuurbescherming**	
Bijlage 8	**Vervolgonderzoek vleermuizen**	
Bijlage 9	**Memo stikstofdepositie inclusief bijlage**	
Bijlage 10	**Vooroverlegreactie provincie**	

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**56**
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	59
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**60**
Artikel 3	Groen	60
Artikel 4	Wonen	61
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**63**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 6	Algemene bouwregels	64
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 9	Overige regels	68
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**69**
Artikel 10	Overgangsrecht	69
Artikel 11	Slotregel	70

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Categorale bedrijvenlijst**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Diever - op de locatie Hoofdstraat 88 - was tot voor kort het dorpshuis Dingspilhuus gevestigd. Inmiddels is dit dorpshuis met bijbehorende gymzaal gesloopt. In samenspraak met de omgeving wordt op deze plek ruimte gemaakt voor een groene invulling en woningbouw. Er is een passend plan voor de openbare ruimte opgesteld, waarbij op een unieke wijze een relatie wordt gelegd met Shakespeare. In dit plan is ruimte gemaakt voor 6 levensloopbestendige huurwoningen. Op de locatie staan reeds twee alzijdige blokjes met daarin een drietal woningen. De wens is om minimaal 6 woningen extra te realiseren op de locatie. Binnen het voorlopige ontwerp zijn concept stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. De naam van het gebied wordt gewijzigd van Dingspilhuus naar 't Olde Schoelplein.

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van 6 levensloopbestendige huurwoningen (met badkamer en slaapkamer op de begane grond) en de herinrichting van de openbare ruimte. In de openbare ruimte is plek voor de weekmarkt, voldoende parkeren en een openbaar toegankelijk park met reliëf. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Diever 2006. Daarom is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een herziening van het bestemmingsplan, en voor de woningbouw het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, noodzakelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

De locatie 't Olde Schoelplein is gelegen tussen Tusschendarp, Valkenakker en de Hoofdstraat/ Moleneinde. Bijgaand figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur1 : globale ligging plangebied (bron: pdok.nl)



Figuur 2: ligging plangebied met luchtfoto bestaande situatie (bron: pdok.nl)

1.3 Vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Diever 2006 gemeente Westerveld, vastgesteld 30-10-2008. In dit bestemmingsplan is het Dingspilhuus, bibliotheek, gymzaal en bijbehorende gronden onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Het parkeerterrein is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. De bestemming 'Maatschappelijk' staat de bouw van woningen niet toe.



Figuur 3: fragment vigerende regeling (bron; Ruimtelijke plannen)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een toetsing aan het relevante beleidskader plaats. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de huidige situatie en op de planuitgangspunten. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 4 getoetst aan de omgevings-aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft hoe het plan vorm krijgt in de juridische regeling. De uitvoerbaarheid van het plan is ten slotte beschreven in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schets een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. *Op het niveau van dit bestemmingsplan biedt de NOVI geen concrete aandachtspunten.*

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”. De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Met onderhavig planvoornemen worden 6 woningen gerealiseerd. Er is dus geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Overigens worden de nieuwe woningen gebouwd binnen stedelijk gebied. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ruimte in bestaand stedelijke gebied wordt door deze verdichtingsopgave optimaal benut.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Langetermijn doelen op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, water, wonen, natuur, cultuur worden in de omgevingsvisie met elkaar verbonden. In het provinciaal beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in relatie tot dit bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Archeologie. Zie verder paragraaf 4.3
- Cultuurhistorie: Het plangebied valt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur en bevat de sturingscategorie 'respecteren'. Zie verder paragraaf 4.4

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is een instrument om het omgevingsbeleid uit te kunnen voeren. Het omgevingsbeleid omvat vele aspecten, onder andere ruimtelijke ontwikkeling, duurzame energie, bodemsanering, bescherming van het grondwater en verkeer en vervoer. In de POV zijn met betrekking tot deze onderwerpen regels gesteld. Soms hebben deze regels betrekking op gemeenten of waterschappen, maar soms zijn deze regels ook rechtstreeks van toepassing op het handelen van burgers.

Het plangebied behoort tot het 'bestaand stedelijk gebied'. Ten aanzien van de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie' is het beleid gericht op 'respecteren'. Ten aanzien van de kernkwaliteit landschap wordt het plangebied gerekend tot het esdorpenlandschap.

Werken met kernkwaliteiten

Voor de kernkwaliteit landschap geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie omschreven. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn 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. Ook maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de desbetreffende gemeente. De bouw van de 6 woningen vindt plaats op de voormalige locatie van het Dings-pilhuus, bibliotheek en de gymzaal in het centrum van Diever. Er is geen sprake van kernkwaliteiten ten aanzien van cultuurhistorie of landschap waar rekening mee dient te worden gehouden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente Westerveld en gaat over de hele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Westerveld is op 1 februari 2022 vastgesteld. Westerveld heeft (binnen de regio) een uniek profiel: het is een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. 'Dorps wonen in een groene omgeving (excellent wonen)' past binnen dit profiel. De ambitie is om een excellente woongemeente te zijn. In de omgevingsvisie wordt dit als volgt omschreven: "Het woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieu-wende 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 uitbreidingsloca-ties - 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."

De bouw van 6 levensloopbestendige huurwoningen in het centrum van Diever past binnen de ambities zoals weergegeven in de Omgevingsvisie Westerveld.

2.3.2 Woonvisie en prestatieafspraken

Woonvisie

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2025 gemeente Westerveld vastgesteld. 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 prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures. Het afwegingskader is, voor zo ver van toepassing op de voorgenomen planontwikkeling, hieronder weergegeven:

Afwegingskader: Kwalitatieve toetsing

1. Inbreiding boven uitbreiding

- Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
- Bij uitbreidingslocaties kijken we eerst of alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen (binnen bestaand stedelijk gebied).

2. Verrijking voor de bestaande voorraad

- Vervult het plan een woonwens die momenteel niet binnen het bestaande aanbod gerealiseerd kan worden?
- Voorziet het plan in de ambitie voor (aantrekken van) gezinnen, 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen?
- Biedt de woningbouwontwikkeling een (maatschappelijke) meerwaarde voor de gemeente? Voor de beoordeling van initiatieven kijken we naar de bijdrage die het initiatief levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. Initiatieven die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het buitengebied worden waar mogelijk gefaciliteerd.
- Draagt de (her-)ontwikkeling bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze woongemeente?

3. Passend binnen de woonomgeving
- Sluit het plan voldoende aan op de bestaande woonomgeving van de betreffende kern? Dit betekent ook dat woningbouwplannen passen binnen de maat en schaal van de bestaande omgeving.

4. Toekomstbestendige woningvoorraad
- We geven de voorkeur aan de ontwikkeling van levensloopgeschikte/voor senioren geschikte woningen in de voorzieningendorpen.

Afwegingskader: Kwantitatieve toetsing

5. Alleen bouwen bij aantoonbare behoefte en (maatschappelijke) meerwaarde
- De kwalitatieve vraag kan niet ingevuld worden binnen bestaande plancapaciteit
- Het plan sluit aan op de autonome woningbehoefte of voorziet in een kwalitatieve regionale behoefte.
- Nieuwbouw is ter vervanging van bestaande woningen.

Toetsing planvoornemen aan het afwegingskader

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 6 levensloopbestendige huurwoningen. Er is een passend plan voor de openbare ruimte opgesteld, waarbij op een unieke wijze een relatie wordt gelegd met Shakespeare. In de openbare ruimte is plek voor de weekmarkt, voldoende parkeren en een openbaar toegankelijk park met reliëf. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld en voor de 6 levensloopbestendige woningen een beeldkwaliteitsplan. Om niet te veel af te wijken van de bestaande woningen, sluit het beeldkwaliteitsplan aan op de verschijningsvorm van de bestaande woningen zowel in vorm als kleur en materiaal.

Er is aldus sprake van een inbreiding binnen bestaande stedelijk gebied. Met het ontwikkelen van levensloopbestendige huurwoningen wordt de diversiteit van het woningaanbod vergroot en afgestemd op een specifieke doelgroep en behoefte. Het planvoornemen draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Het planvoornemen gaat vergezeld van een passend plan voor de openbare ruimte. Hierdoor levert het initiatief een bijdrage aan het verbeteren en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. Het plan is qua maat en schaal passend binnen de bestaande woonomgeving. Tenslotte is de planontwikkeling passend binnen de meerjarige prestatieafspraken zoals vastgelegd tussen de gemeente, woningcorporatie Actium en huurdersplatform MEVM.

Conclusie: de planontwikkeling voor de locatie 't Olde Schoelplein is passen binnen het afwegingskader zoals opgenomen in de Woonvisie 2019-2025 gemeente Westerveld.

Meerjarige prestatieafspraken

Ten aanzien van de sociale woningbouw zijn op 8 december 2020 meerjarige prestatie afspraken ondertekend tussen de gemeente, woningcorporatie Actium en huurdersplatform MEVM. Deze afspraken gaan onder andere over de duurzaamheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid én leefbaarheid van sociale huurwoningen in Westerveld.

Het is voor het eerst dat er meerjarige afspraken zijn vastgelegd. Hiervoor werkten de partners samen in de vorm van jaarlijkse afspraken. Door de afspraken een meerjarig karakter te geven kunnen de partijen nog beter samenwerken met doelstellingen die beter aansluiten op de woonvisie. Eventuele nieuwbouw wordt geconcentreerd in de vier kerndorpen Dwingeloo, Vledder, Havelte en Diever, zoals benoemd in de Woonvisie.

Conclusie: de planontwikkeling voor de locatie 't Olde Schoelplein is passend binnen de woonvisie en de meerjarige prestatieafspraken.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

Het dorp Diever wordt gekenmerkt door veel groen, vrijstaande woningen en onbebouwde stukken land binnen de dorpsgrens. Op veel plekken ontbreken de stoepranden en gaat de straat direct over in de berm. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal belangrijk winkels de enige supermarkt van het dorp, bloemist, bijbelwinkel en twee belangrijke bomen (de Herinneringsboom en Julianaboom). Op de parkeerplaats staan veel bomen. Ondanks de bebouwing is het een relatief groene locatie. De bomenrij langs de Tusschendarp stopt halverwege de locatie. Ook de groene berm langs de Hoofdstraat / Moleneinde (vanuit de richting Dieverbrug) stopt vlak voor de locatie.

De locatie 't Olde Schoelplein is een stuk later bebouwd dan de historische kern van Diever rond de Sint Pancratiuskerk. De brink en de kerk vormen tegenwoordig het historische centrum van het dorp. De voorzieningen zijn verspreid over het dorp langs de Kruisstraat en Hoofdstraat met een uitloop tot het plangebied. Het plangebied heeft door de jaren heen een transformatie doorgemaakt van akkerland naast de es, boerderijen en woningen langs de Hoofdstraat / Moleneinde en een schoolgebouw en later kerk net naast de locatie. De laatste jaren had deze plek een openbare functie met het dorpshuis 'het Dingspilhuus' en de parkeerplaats voor de supermarkt en een klein pleintje voor de weekmarkt. Na de sloop van het Dingspilhuus, bibliotheek en de gymzaal is er een groot gebied in het centrum van Diever vrij gekomen.

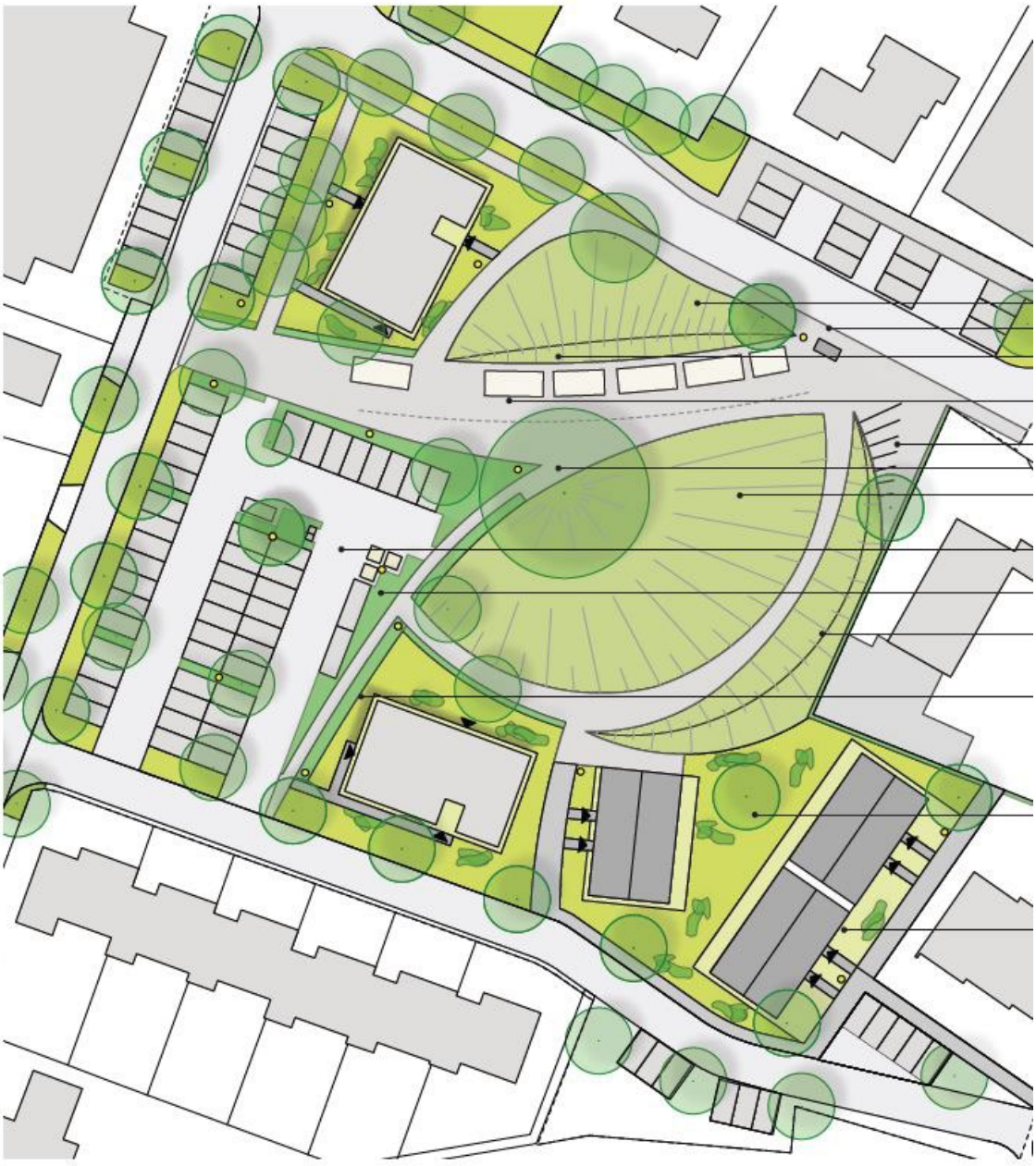
3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Op basis van overleggen en gesprekken met de omwonenden is voor de herontwikkeling van de locatie 't Olde Schoelplein het volgende programma van eisen opgesteld:

- 6 woningen;
- herinneringsboom en Julianaboom behouden;
- 65 parkeerplaatsen op het parkeerterrein;
- ruimte voor minimaal 6 plekken voor de weekmarkt;
- mogelijkheid tot bevoorrading supermarkt (insteken op de locatie);
- integreren van Shakespeare planten;
- overdekte bushalte zuid zijde Moleneinde;
- 20 fietsplekken bij bushalte;
- plek voor winkelwagentjes op de parkeerplaats;
- ondergrondse containers 3x;
- bovengrondse containers 2x;
- afscheiding naar Moleneinde 2 (verkoop aan huis van aardappelen, groenten en fruit (AGF) producten) ;
- rollator toegankelijk;
- vanuit de Village of Shakespeare (VOS) is gevraagd om een permanent podium waar de voorbijgangers zowel acteur als toeschouwer kunnen zijn.

Het programma van eisen heeft geresulteerd in een 'ontwerpplankaart', zie bijgaande figuur. De 6 nieuwe woningen zijn in de zuid-oostelijke hoek van het plangebied geprojecteerd. Centraal in het gebied is een park ontworpen. De vorm van het park is gebaseerd op het principe van het amfitheater. Een ronde of elliptische vorm, een hoger gelegen tribune rondom een 'podium'. Die vorm is hier vertaald in de curves, zowel in het horizontale als het verticale vlak. Rondom de komvormige wadi vormen de heuveltjes een soort omarming. Die omslotenheid maakt de plek intiem en geeft een soort bescherming, rust en concentratie.

Voor een verdere toelichting op de inrichting van het gebied wordt verwezen naar het rapport 'Hanenbietershoek / Park-concept VO. Inrichting openbare ruimte + woningbouw (DAAD architecten). Het rapport is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.



Figuur 4: ontwerp plankaart (bron: DAAD architecten)

3.3 Beeldkwaliteit

Voor de 6 levensloopbestendige woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om niet te veel af te wijken van de bestaande woningen, sluit het beeldkwaliteitsplan aan op de verschijningsvorm van de bestaande woningen zowel in vorm als kleur en materiaal. De nokhoogte van de woningen bedraagt maximaal 8 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 3.2 meter. Erfafscheiding tussen de woningen is mee ontworpen. De erf afscheiding is niet langer dan 2m en niet hoger dan 1.5m.

De woningen bestaan uit één laag met een zadeldak en staan op of achter de structuurlijn. De oriëntatie van de entree is volgens de bij het beeldkwaliteitsplan opgenomen plankaart. De bergingen zijn binnen het volume opgelost. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van één blok van 2 woningen en één blok van 4 rijenwoningen.



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in het BKP. Bron: DAAD architecten, januari 2022)

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije merbeoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. De vormvrije m.e.r. beoordeling is als bijlage 3 aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieu-hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur: Richtafstandentabel (bron: VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)

Onderzoek en conclusies

Aan de Hoofdstraat 82 bevindt zich een supermarkt. Een supermarkt wordt aangemerkt als een categorie 1 bedrijf. De aan te houden afstand bedraagt in een 'rustige woonwijk of rustig buitengebied 10 meter. In 'gemengd gebied' bedraagt de aan te houden afstand 0 meter. Het centrum van Diever kan aangemerkt worden als gemengd gebied. De afstand tot het meest nabijgelegen nieuwe blokje met woningen bedraagt circa 100 meter.

Aan de Moleneinde 2 is sprake van verkoop aan huis van aardappelen, groenten en fruit (AGF)-producten. Dit bedrijf aan huis kan aangemerkt worden als 'detailhandel voor zover niet eerder genoemd' met een richtafstand van maximaal 10 meter. In 'gemengd gebied' bedraagt de aan te houden afstand 0 meter. Het centrum van Diever kan aangemerkt worden als gemengd gebied.

Conclusie: het aspect 'Bedrijven en milieuzonering staat de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

4.3 Archeologie

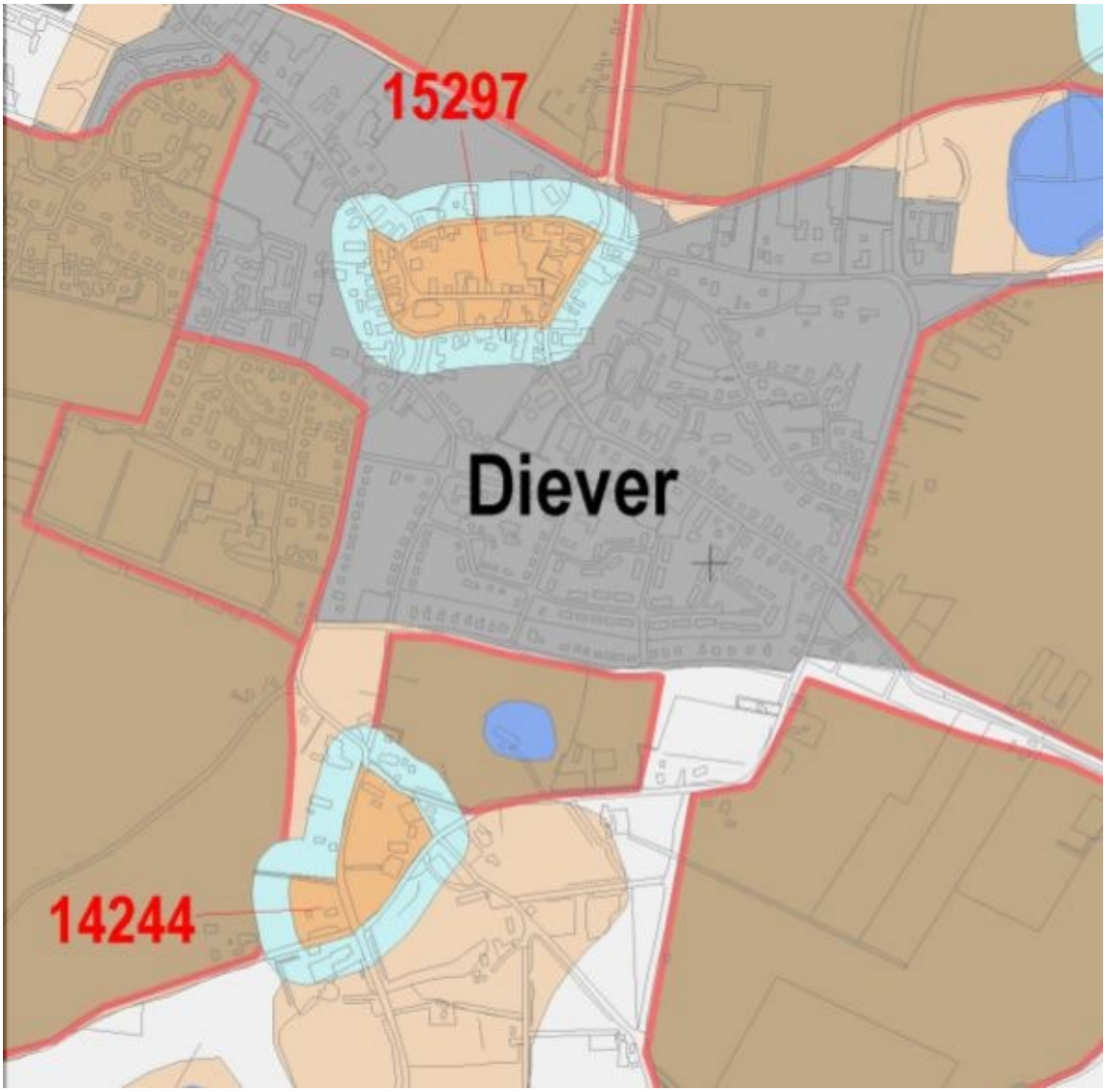
Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Archeologische verwachtings- en beleidskaart

Om op zorgvuldige wijze met het archeologische bodemarchief om te gaan, is in opdracht van de gemeente Westerveld een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld (RAAP, januari 2010). De archeologische verwachtings- en beleidskaart geeft inzicht in waar in de gemeente extra aandacht aan het archeologische bodemarchief nodig is. Het doel van de kaart is een gemeentedekkend overzicht te geven van bekende archeologische waarden en archeologische verwachtingen. Op basis van deze kaart geldt voor het plangebied van dit bestemmingsplan een onbekende verwachtingswaarde.



Figuur 6: fragment Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Westerveld. Grijs: onbekende verwachting (bebouwing)

Onderzoek en conclusies

Gemeente Westerveld wordt over het cultureel erfgoed, specifiek over archeologie, geadviseerd door archeologen van Het Oversticht. Zij beoordelen voor hen of archeologisch onderzoek nodig is, beoordelen archeologische rapporten en adviseren over beleidsmatige archeologische aspecten.

Onder het grootste gedeelte van het voormalige Dingspilhuus bevond zich een kruipruimte die minimaal 70 cm diep is geweest. Daaronder lag 20 cm schoon zand. Met een verstoring van minimaal 90 cm is de kans zeer groot dat eventuele archeologische waarden hierbij verloren zijn gegaan. Op basis van deze bevindingen is door Het Oversticht geadviseerd om het gebied 'vrij te geven'. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

4.4 Cultuurhistorie

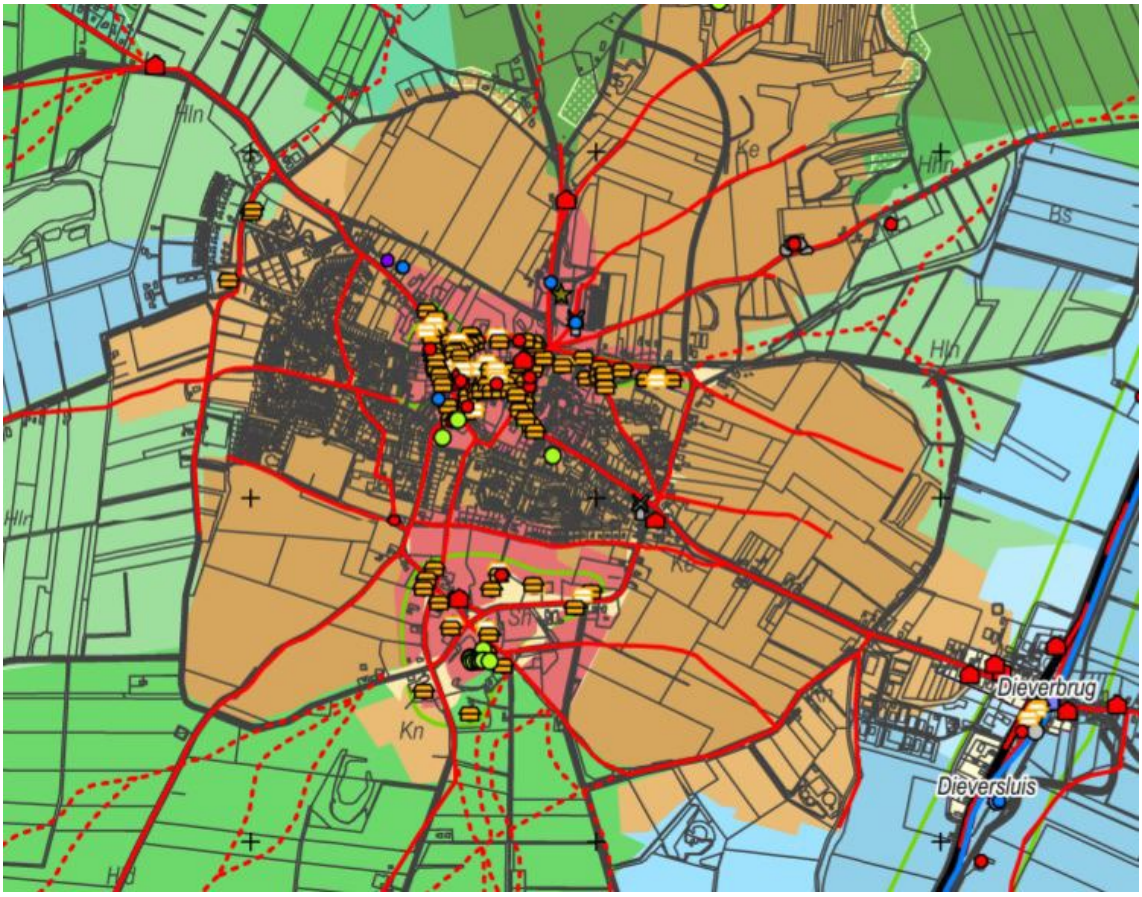
Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld

In opdracht van de gemeente Westerveld is een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld opgesteld (RAAP Archeologisch Adviesbureau, januari 2012). De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (waarderings- en beleidskaarten), recreatie, erfgoededucatie en PRmarketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

De verschillende onderdelen van het Westerveldse cultuurlandschap hebben elk hun eigen, bijzondere kenmerken. Eén van de bekendste en inmiddels beleidsmatig goed geborgde landschapstypen van Drenthe zijn de essen, de open akkercomplexen die ook hun naam hebben gegeven aan de zogenaamde esdorpen. Essen worden over het algemeen gekenmerkt door hun relatief hoge ligging in het landschap In Middeleeuwen werd het karakteristieke esdorpenlandschap gevormd. Diever is één van de zogenaamde 'esdorpen' binnen de gemeente Westerveld.



Figuur 7: fragment cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld

Onderzoek en conclusie
Op de locatie bevond zich het voormalige dorpshuis met bijbehorende gymzaal. Deze zijn inmiddels gesloopt. De Herinneringsboom en Julianaboom blijven behouden. Er zijn verder geen cultuurhistorische waarden waar met de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

4.5 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.
Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek en conclusie
In 1997 is door Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Er zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen in de bovengrond. deze waarden zijn zodanig dat geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn te verwachten bij het huidig gebruik en de inrichting van het terrein.

Naar aanleiding van de voorgenomen planontwikkeling van de bouw van 6 levensloopbestendige woningen is in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgezet. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek zijn hieronder weergegeven. De rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Onderzoeksresultaten
Zintuiglijk: op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch grond: Ter plaatse van zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS blijkt dat de gemeten gehalten som PFOA en som PFOS niet verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de landelijke achtergrondwaarden. Analytisch grondwater: in het grondwater is een lichte overschrijding van de voormalige tussenwaarde van kobalt en nikkel aangetoond. Daarnaast wordt de streefwaarde van zink, cadmium en barium overschreden. Aangenomen wordt dat er sprake is van door natuurlijke (bodem)processen veroorzaakte verhoogde concentraties, waarbij van een verontreinigde situatie geen sprake is.

Conclusie en aanbevelingen
De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op bodemverontreiniging, dient verworpen te worden. De aangetoonde gehalten in de grond en het grondwater vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De grond is indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'. Er zijn geen belemmeringen voor de herinrichting van het gebied. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

4.6 Verkeer en parkeren

De locatie wordt omsloten door de wegen Tusschendarp, Valkenakker en de Hoofdstraat / Moleneinde. De locatie is gelegen in het centrum van Diever en goed ontsloten.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm gehanteerd. Voor Wes-terveld is hierbij de stedelijkheidsgraad ‘Niet stedelijk’ van toepassing. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats vindt. (Bron: Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan).

Voor een huurwoning in de sociale sector in het centrum wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 pp/per woning. Voor 6 woningen betekent dit dat er 11 parkeerplekken beschikbaar moeten zijn. Er zijn aan de zuidzijde van de Valkenakker tegenover de geplande nieuwe woningen al 6 parkeerplaatsen aanwezig die gebruikt kunnen worden door de bewoners van de nieuwe woningen. Voor een eventuele tweede auto of voor bezoekersparkeren kan gebruik worden gemaakt van het parkeerterrein nabij de supermarkt. Geconcludeerd wordt dat er in de nabije omgeving van de nieuwe woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap beoordeelt wat de invloed van het project is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving worden afgewenteld. Het waterschap streeft ernaar de ingrepen binnen een peilgebied water neutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument kunnen worden geregeld, worden in de watertoets wel gesignaleerd, maar niet geregeld.

Watertoets
Via dewatertoets.nl is het plan op 8 februari 2021 aangemeld bij het waterschap Drents Overijsselse Delta (Dossiercode 2021208-59-25494). Hieruit blijkt dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 $m^{2.}$ Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren 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.

De voorgestane planontwikkeling voorziet in de aanleg van een wadi in het midden van het plangebied. Daarmee komt de gekozen oplossing voor de afvoer van overtollig hemelwater tegemoet aan de voorkeur van het waterschap. Conclusie: de planontwikkeling voldaan aan de uitgangspunten zoals door het Waterschap aangegeven. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

Het wateradvies is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Wadi
In 2021 zijn door Sweco bodem- en waterhuishoudkundige adviezen opgesteld ten behoeve van het voormalig Dingspelhuus te Diever. Uit het inrichtingsplan van het voormalige Dingspelhuus blijkt dat in het midden van het plangebied een verlaging (wadi) van 1,5 meter wordt aangebracht. Om te kunnen bepalen of infiltratie vanuit de wadi in de bodem mogelijk is, is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In dit rapport is het uitgevoerde infiltratieonderzoek en het aanlegadvies voor de wadi opgenomen. De wadi wordt aangelegd voor recreatief gebruik. De resultaten zijn bedoeld als uitgangspunten voor verdere uitwerking in de besteksfase. Het betreffende rapport is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

4.8 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Volgens de wet geluidhinder is een woning een geluidsgevoelige functie. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedszone waarvoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied ligt namelijk binnen een 30 km/u zone. De omliggende wegen worden voornamelijk door aanwonenden gebruikt en hebben een lage verkeersintensiteit. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.

Het aspect 'Geluid ' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie
In dit plan wordt de realisatie van 6 woningen toegestaan. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

De voorgestane ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.10 Ecologie

4.10.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming
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. Binnen de Wet natuurbescherming is onderscheid te maken tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.10.2 Onderzoek: quick scan Wet natuurbescherming
In opdracht van de gemeente Westerveld is door Eco Reest BV in januari 2019 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van de Hoofdstraat 88 te Diever. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van de onderzoekslocatie. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

Conclusie gebiedsbescherming
De onderzoekslocatie is gelegen ten zuiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Drents- Friese Wold & Leggelderveld. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa één kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep is er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Daarnaast is de locatie 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.

Conclusies soortenbescherming
Binnen de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. De onderzoekslocatie beschikt niet over geschikte nestlocaties voor jaarrond beschermde vogelsoorten. De bebouwing biedt wel potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Er kunnen zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in onder andere de spouw van de muren van het zalencentrum. Tevens kan de directe omgeving onderdeel uitmaken van foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen.

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze soorten geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van vrijgestelde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

In de bomen en struiken kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Aanbevelingen en advies
Vleermuizen
Het kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn streng beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Om te bepalen of er al dan geen verblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Broedvogels
Opgemerkt wordt dat de locatie in het broedseizoen tevens geschikt is als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien er geen kap en rooiwerkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecoloog. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten of in aanbouw zijnde nesten van vogels worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

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

De Quick scan Wet natuurbescherming is als bijlage 7 opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.10.3 Onderzoek: vleermuizen
In 2019 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen. Uit de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek komt naar voren dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen binnen de onderzoekslocatie. Tevens is de vleermuiskast, die aan een oude eikenboom hangt nabij de onderzoekslocatie, niet in gebruik. In totaal zijn er twee territoria van de gewone dwergvleermuis ten oosten van de onderzoekslocatie. In geen enkele situatie is er sprake van een essentieel foerageergebied of vliegroute. In de omgeving van de onderzoekslocatie is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waargenomen aan de achterzijde van de woning aan de Moleneinde 2, dit is buiten het plangebied.

Er is zijn geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes van middelzwaar tot zwaar beschermde soorten aangetroffen. Daarom is in dit geval geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig. Geadviseerd wordt tijdens de bouw en de realisatie geen overdaad aan licht te gebruiken, zodat de verschillende vleermuissoorten gebruik kunnen blijven maken op de locatie om te foerageren in de duisternis. Bij voorkeur niet in de nachtelijke uren werken en zeker geen extra belichting op de aanwezige territoria in de paarperiode (augustus tot eind oktober). Het vleermuizenonderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

4.10.4 Stikstofdepositie
Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)
De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn).

Wat valt onder de vrijstelling:
- het bouwen en slopen van een bouwwerk;
- het aanleggen, wijzigen en opruimen van een werk (bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking en grond-, weg- en waterbouw zoals pleinen, straten, het verplaatsen van grond in het kader van bouwrijp maken van een terrein, spoorwegen, waterstaatswerken, waterwegen, waterkeringen, energie-infrastructuur, telecommunicatieinfrastructuur, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen;
- De vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en afvoeren van bouwmateria-len en emissies van werktuigen op de bouwplaats).

De productie van bouwmaterialen valt niet onder de vrijstelling.

Als een bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld.

Verder introduceert het Bsn ook, per inwerkingtreding van de Omgevingswet, een plicht om bij vergunningplichtige bouwactiviteiten op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stikstof reducerende maatregelen te treffen die voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden aan het bevoegd gezag moeten worden voorgelegd, ter stimulering van de transitie naar een 'schonere' bouwfase.

Stikstofemissie in relatie tot voorgenomen ontwikkeling
Dit bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten mogelijk te maken, De woningen worden gasloos en 'bio-based' gebouwd. Naar verwachting zal er in de gebruiksfase dus geen sprake zijn van stikstofemissie. Voor wat betreft de aanleg kan worden geconcludeerd dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld.

Onderzoek
In het kader van dit bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de exploitatiefase van woning-bouw en herinrichting van de openbare ruimte op de locatie Hoofdstraat 88. Voor het stikstofonderzoek betekent de hierboven beschreven vrijstelling dat de effecten van stikstofemissie in de aanlegfase niet meer hoeven te worden berekend. De aanlegfase dan ook buiten beschouwing gelaten.

Voor de exploitatiefase is uitgegaan van de bouw van gasloze woningen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de woningen. Er is uitsluitend emissie als gevolg van de verkeersgeneratie van woningen en weekmarkt. Uit de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn dus niet aan de orde. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het stikstofonderzoek inclusief bijlage (projectberekening met AERIUS Calculator) is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het aspect 'stikstofemissie' vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling op deze locatie.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook is in de directe omgeving geen hogedruk aardgasleiding aanwezig die een risico vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 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 regelt de gebruiks- en bouwregels 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 Besluit ruimtelijke ordening (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.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Groen

Het centraal in het gebied gelegen park is onder de bestemming 'Groen' gebracht. De gronden zijn bestemd voor, groenvoorzieningen, bos, boswallen en hoogopgaande beplanting. Ook wadi's, speelvoorzieningen, wandel- en fietspaden, waterlopen, watergangen en waterpartijen zijn toegestaan, alsmede een openbaar plein en standplaatsen voor ambulante handel. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Wonen

De 6 levensloopbestendige huurwoningen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen toegestaan. De woonfunctie mag gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Ook erven, tuinen en paden, parkeren, groen en water is binnen de bestemming toegestaan.

De woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Er wordt één blok van 2 woningen en één blok van 4 rijenwoningen mogelijk gemaakt. Het maximum aantal woonhuizen per bouwvlak is op de verbeelding weergegeven. De breedte van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal meter. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven en bedragen respectievelijk 3,5 en 8 meter.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het concept is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de overlegpartners. De waterparagraaf is afgestemd met het waterschap, zie bijlage 5. De provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend. Deze reactie is opgenomen als bijlage 10. Het advies van de provincie is om een aanvulling op de toelichting voor het provinciaal ruimtelijke belang archeologie en cultuurhistorie toe te voegen. Paragraaf 4.3 en 4.4. zijn hier vervolgens op aangepast.

Zienswijze
Vervolgens wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode werd aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Beroep
Het bestemmingsplan wordt vervolgens al dan niet gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.2.1 Financiële haalbaarheid
De kosten voor de uitvoering van dit plan worden gedeeltelijk gedragen door woningcorporatie Actium. Voor de overige kosten heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond.

6.2.2 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 op derden. 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. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoelt in het Bro.

De gemeentelijke kosten die voor verhaal in aanmerking komen worden afgedekt middels de grondprijs voor de woningbouwkavels.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan ''t Olde Schoelplein Diever' met identificatienummer NL.IMRO.1701.0000BP000000000586-0002 van de gemeente Westerveld;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

1.14 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.16 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

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

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

1.22 kap:
een dak met een zekere helling;

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

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

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

1.26 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

2.7 de onderlinge afstand

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

2.8 bouwen op de erf- of perceelgrens

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 meter;
c. bloemkozijnen met een diepte van minder dan 1 meter;

worden buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bos, boswallen en hoogopgaande beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. wandel- en fietspaden;
e. waterlopen, watergangen en waterpartijen;
f. parkeerplaatsen, voor zover bestaand;
g. standplaatsen voor ambulante handel;

met daarbij behorende:

h. pleinen, paden en verhardingen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, omvang en inrichting van speelvoorzieningen ten behoeve van:

- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. erven, tuinen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste aan de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. de breedte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor serres dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 0,5 m mag bedragen, met dien verstande dat een dergelijke uitbouw niet meer dan 1 m uit de zijgevel mag steken;
c. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 20 m^2; mits het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;

e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, ten behoeve van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 1;
    2. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m2;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

6.2 Ondergeschikte afwijking bouwregels

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

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

6.3 Parkeer-, laad- en losruimte

6.3.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen;
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

6.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

6.3.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

6.3.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
f. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
    1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
    2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

7.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van kortstondige en/of incidentele evenementen, festiviteiten, manifestaties, jaarmarkten en weekmarkten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het (laten) aanleggen en in stand houden van kabels en leidingen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
    2. hoogspanningsleidingen;
    3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer,

tenzij specifiek in dit plan geregeld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m3 bedraagt;
e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
f. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
g. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
h. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
i. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ''t Olde Schoelplein Diever' van de gemeente Westerveld.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Categorale bedrijvenlijst

Categorale bedrijvenlijst

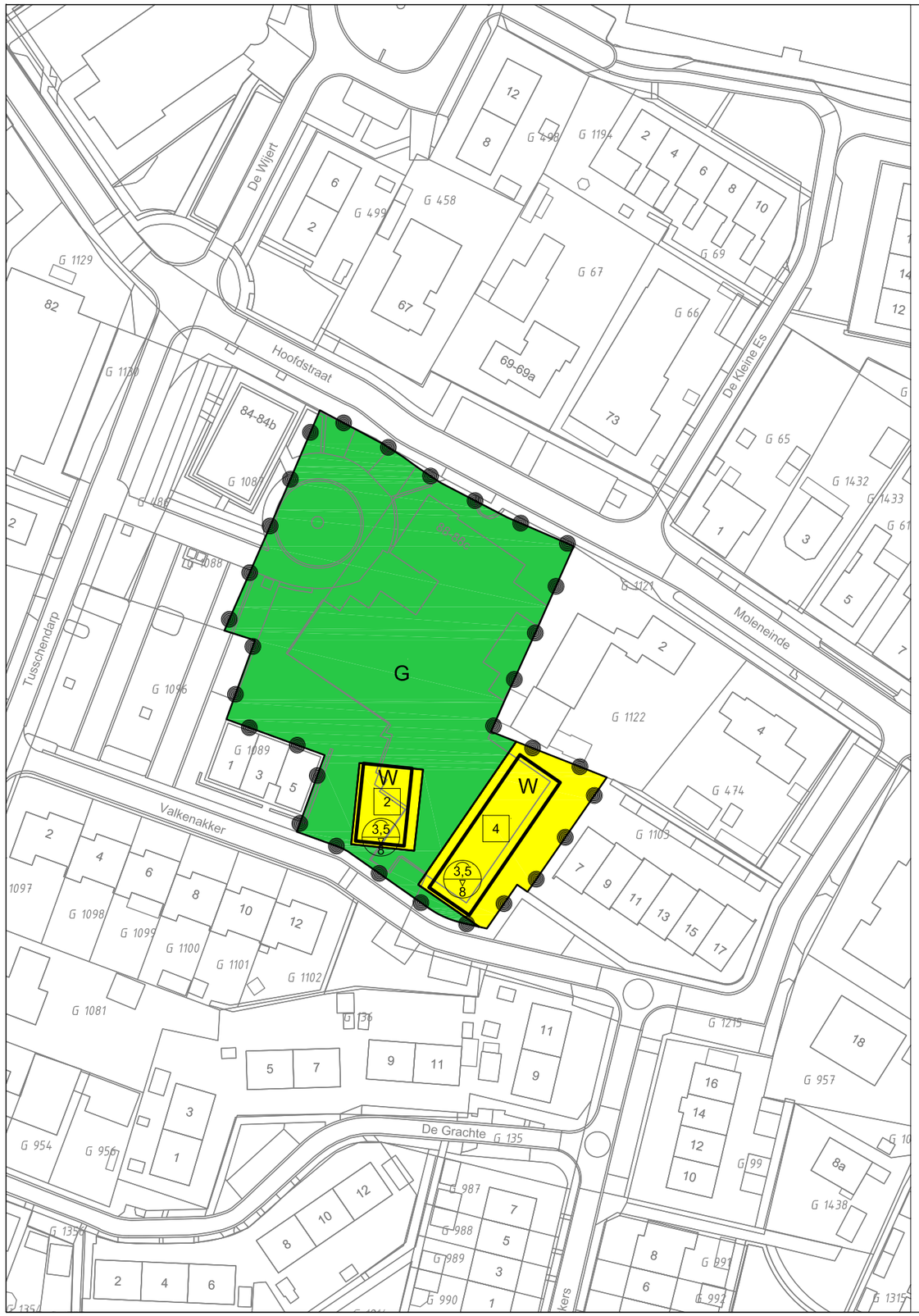
SBI	*OMSCHRIJVING*	*AFSTANDEN*				*INDICES*					
		GEUR	*STOF*	*GELUID*		*GEVAAR*	*VERKEER*	*VISUEEL*	*GROOTSTE AFSTAND*	*CAT*	*OPM.*
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1	
5020.4	Autobeklederijen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

Verklaring

Verklaring

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

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G Groen

W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

4 maximum aantal wooneenheden

3,5 / 8 maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Westerveld
Diever - Hoofdstraat 88

Bestemmingsplan

PROJECT	20210003		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	07-04 2022
GETEKEND	RV	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0000BP000000000586-0002	Concept	29-04-2021

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
0102018555

WWW.RHO.NL