Bestemmingsplan

Buitengebied Bestemmingsplan Leggeloo 49 Dwingeloo

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Buitengebied Bestemmingsplan Leggeloo 49 Dwingeloo

Projectnummer
Revisie 02
Datum 4 december 2023

Auteur(s)

V. de Vegt

Opdrachtgever

Fam. Boonstra
Leggeloo 49
Leggeloo

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
	ontwerp	M. Brienissen - Sterkenburg	

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**7**
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Bodem	25
4.4	Ecologie	26
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Geluid	29
4.7	Water	30
4.8	Externe veiligheid	32
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**33**
5.1	Inleiding	33
5.2	Toelichting regels	33
Hoofdstuk 6	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**37**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Leggeloo 49 te Leggeloo staat een voormalige boerderij met een woning. Er is een principeverzoek ingediend door de bewoners met daarin de wensen voor het wijzigen van de bestemmingen van de terreinen en het toevoegen van twee woningen in de voormalige schuurgedeelte van de boerderij (het te splitsen gedeelte). Op basis van het principeverzoek heeft het college van B&W van de gemeente Westerveld op 7 juni 2022 besloten onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het plan, door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden is dat bij splitsing van de boerderij in drie wooneenheden aangesloten moet worden bij de regels van artikel 57 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'.

Dit betekent dat er een bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden om de splitsing van de boerderij en bestemmingswijziging te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Leggeloo in de gemeente Westerveld. Leggeloo ligt ten noorden van Dieverbrug en ten zuiden van Geeuwenbrug. De oostrand en zuidrand van het plangebied wordt begrensd door de lokale weg ook genaamd Leggeloo. Ten westen en ten noorden van het plangebied liggen agrarische weidegronden. Het plangebied omvat het gehele kadastraal perceel 1404 en heeft een oppervlakte van circa 10000 m^2. (DGL00-L-1404 Dwingeloo).



Figuur 1: Globale locatie plangebied



Figuur 2: Plangebied kadastraal perceel 1404 (bron: Streetsmart)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hierbij komen de huidige en de beoogde situatie aan bod. In hoofdstuk drie wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente beschreven. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf wordt een toelichting gegeven op de planregels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

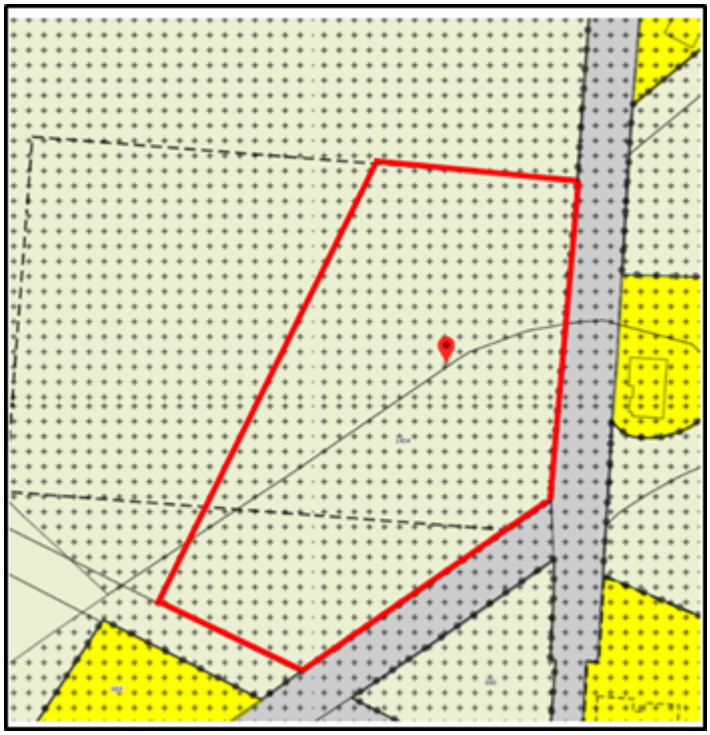
Het perceel Leggeloo 49 is een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorend erf. De agrarische bedrijfsvoering is reeds jaren geleden gestaakt. Het perceel heeft nog de agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn in 2017/2018 gesloopt.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied maart 2022 (bron: Streetsmart)

2.1.1 Planologische regeling

Op 21 juli 2021 is het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' geheel vernietigd door de Raad van State. Ter plaatse zijn nu twee afzonderlijke bestemmingsplannen vigerend, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied' (05-07-2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Dwingeloo - agrarische gronden' uit 1993 (15-07-1993). De agrarische bestemming komt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Dwingeloo – agrarische gronden' 1993. De archeologische dubbelbestemming stamt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (05-07-2012)



Figuur 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2012

(bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2012 bestemd als 'Agrarisch – 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. De bouwregels zijn in de onderstaande tabel te vinden.

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte		Goothoog- to in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	500 m²	10.000 m²	4,50	20	60	12,00
Bedrijfswoning	150 m²	-	3,50	25	60	9,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		100 m²	3,50		60	""
Tunnelkassen en blaastunnels		-	-			1,50+
Werkschuur	100 m²	-	3,00		60	6,00
Schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur'	bestaand	-	bestaand		60	bestaand

tabel 1: Bouwregels 'Buitengebied 2012' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Door een gerechtelijke uitspraak op 6 augustus 2014 zijn delen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2012 buiten werking gesteld. Waaronder de bestemming 'Agrarisch -1' en hierdoor ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' blijven enkel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en Waarde Archeologie 3' van kracht.



Figuur 5: Uitsnedeplankaart Buitengebied Dwingeloo - agrarische gronden 1993 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

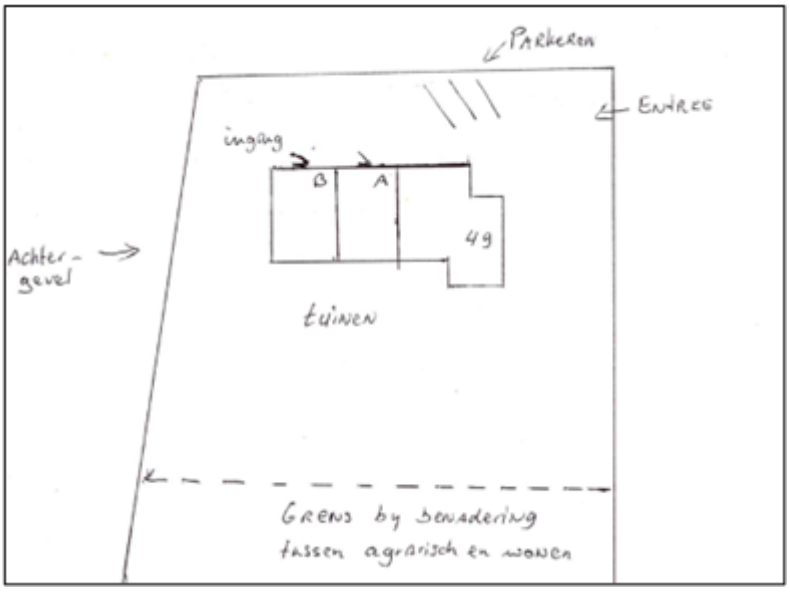
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Dwingeloo – agrarische gronden' 1993 valt het plangebied volledig binnen artikel 7 Bodemgebonden agrarische bedrijven – grondwaterbeschermingsgebied. De aanduidingen op de bouwvlakken, Ab1 en Ab3 verschillen van elkaar op gebied van de minimale dakhelling. 20 graden voor Ab1 en 40 graden voor Ab3 respectievelijk. Verder verschillen de twee aanduidingen niet van elkaar. Binnen het bestemmingsplan mag ten hoogste bebouwing voor 1 bedrijf worden gebouwd. Per bedrijf mag ook ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd. Alle gebouwen dienen gebouwd te worden binnen de daarvoor bestemde bouwvlakken. Voorheen stond binnen de grenzen van bouwvlak Ab3 een schuur. De sloop hiervan is in 2018 afgerond.



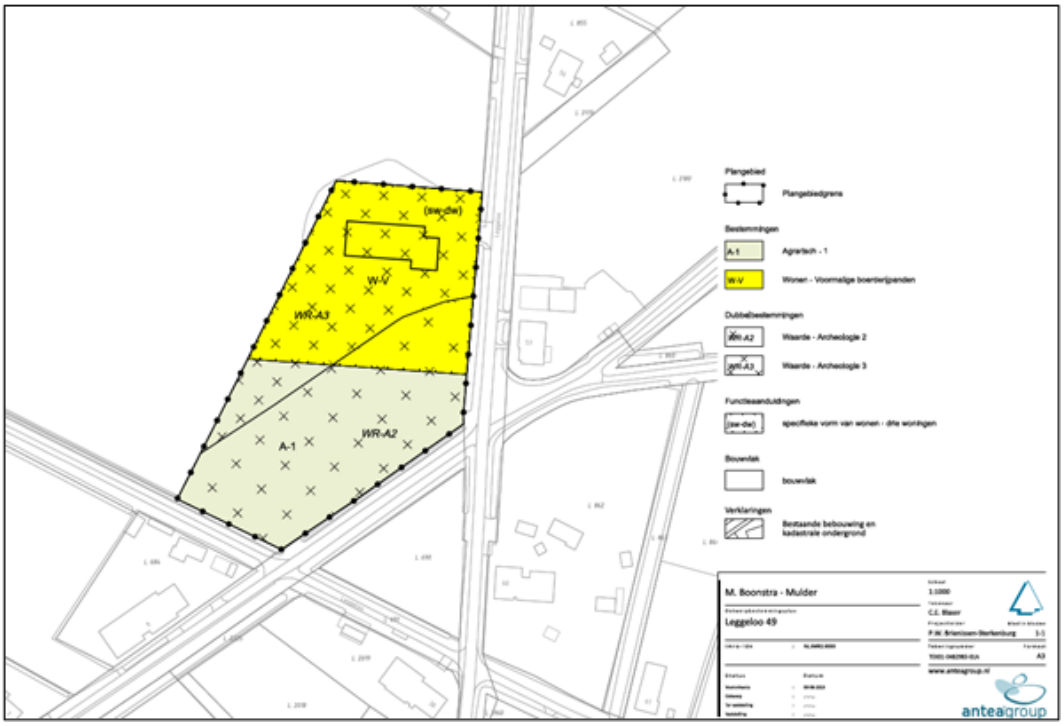
Figuur 6: Luchtfoto plangebied 2017 (bron: Streetsmart)

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden twee nieuwe woningen gerealiseerd binnen de bestaande schuur. Een deel van de schuur wordt bij de voormalige bedrijfswoning toegevoegd, hier komt in toekomstige situatie een atelier. De twee nieuwe woningen worden aan de 'achterzijde' van de schuur gerealiseerd, de toekomstige voorgevels komen aan de noordzijde. Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van circa 10.000 m^2. De toekomstige woonbestemming zal 5.000 m^2 bedragen. De overige 5.000 m^2 wordt bestemd als agrarisch zonder bouwmogelijkheid.



Figuur 7: Inrichting woonperceel



Figuur 8: Verbeelding bestemmingsplan

2.2.1 Planologische regeling

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid voor het splitsen van voormalige boerderijen naar woningen, zoals beschreven in het bestemmingsplan Buitengebied 2018. In dat bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van agrarische bedrijven naar de bestemming `Wonen – Voormalige Boerderijpanden' en het splitsen van woningen. Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden die bij deze wijzigingsbevoegdheden horen. Vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan kan er geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden. Dat betekent dat het planvoornemen alleen mogelijk is via een partiële herziening van het bestemmingsplan. De vernietiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' ziet niet op dit onderdeel.

Bij een dergelijke procedure wordt de bestemming van een het perceel planologisch veranderd, waarbij dat specifieke perceel een eigen 'bestemmingsplan' krijgt. In voorliggend geval zal de bestemming 'Bodemgebonden agrarische bedrijven ' (stammend uit 1993) moeten worden herzien naar 'Wonen-voormalige boerderijpanden' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen'. De archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en Waarde Archeologie 3''blijven behouden. De overgebleven gronden zullen in dit plan worden bestemd als 'Agrarisch 1'. De bestemming 'Agrarisch 1' kent geen bouwmogelijkheden voor gebouwen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. In het voorgenomen plan is er sprake van een kleinschalige lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het beleid dat in de SVIR is geformuleerd, is in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (hierna: Barro) vastgelegd in regelgeving. In het Barro zijn nationale belangen vastgelegd waar provincies en gemeenten rekening mee moeten houden als zij inpassingsplannen en bestemmingsplannen opstellen. In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: 'Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nederlands Natuurnetwerk, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied'. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die juridisch zijn verankerd in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Hierbij moet ten eerste de behoefte aan de ontwikkeling worden beschreven en ten tweede moet bij buitenstedelijke ontwikkelingen worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk plaats kan vinden.

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dan moet er getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een project ziet op de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekeken of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of volgens het voorheen geldende planologische regime kon worden gerealiseerd. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is moet worden beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Uit jurisprudentie blijkt dat de ontwikkelingen die dit project voorstelt géén stedelijke ontwikkeling is. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een toevoeging van minimaal 11 woningen. In dit geval gaat het om een toevoeging van twee woningen in een bestaande boerderij. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt dan er op grond van het vigerende bestemmingsplan kan worden

gerealiseerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

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

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Noaberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal);
- Menselijke maat;
- Veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

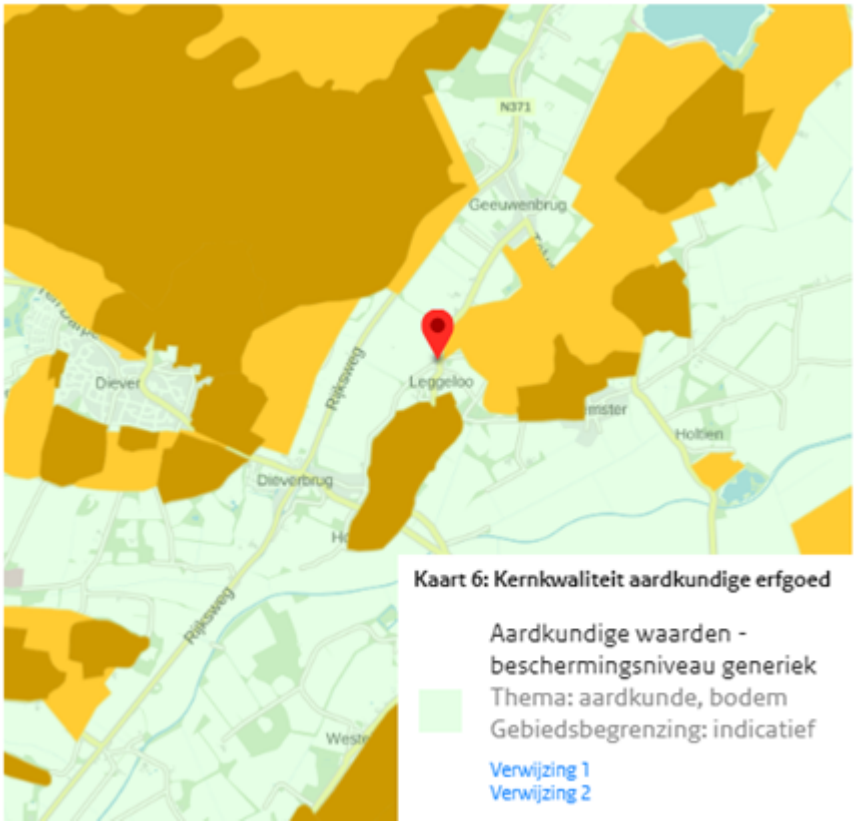
Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied heeft een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht dat gemeenten deze waarden beschermen in bestemmingsplannen en initiatieven hierop beoordelen.



Figuur 9: Uitsnede kaart 6 Omgevingsvisie Drenthe (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Er worden twee wooneenheden toegevoegd op het perceel, binnen de bestaande bebouwing. De agrarische opstallen zijn eerder al gesloopt, een nieuw bijgebouw zal gebouwd worden in de lijn van het ontwerp van de woning. De silo's op het perceel zijn verwijderd. Het bebouwingsoppervlak is in de afgelopen jaren afgenomen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied verbeterd. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande erf, de landschappelijke kwaliteiten van het perceel en zijn omgeving blijven intact. De toevoeging van twee extra woningen is passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Westerveld. De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de ambities van de Omgevingsvisie en de kernkwaliteiten landschap, cultuurhistorie, archeologie en het watersysteem.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze Omgevingsverordening wordt elk jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie is van 2023. De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk is.

De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen aan dienen te voldoen. De volgende voorschriften hebben betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

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

1. Draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
2. Benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
3. Schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
4. Geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
5. Geeft een lange termijn beeld.

b. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

- Bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
- Incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
- De bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- Er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
- Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

c. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

1. Deze kleinschalig zijn;
2. Deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;

3. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
4. Het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Conclusie

Dit plan voorziet in het splitsen van een bestaande woonboerderij tot twee nieuwe wooneenheden en het behouden van de bestaande woning. In totaal zullen er binnen het plangebied drie wooneenheden zijn. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de prioriteit van de provincie Drenthe ten aanzien van het herbestemmen van gronden en panden teneinde verpaupering en leegstand te voorkomen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet, worden zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1 de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast en is er sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past de toevoeging van twee wooneenheden binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Drenthe.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het plan voornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

De gemeenteraad van de gemeente Westerveld heeft op 1 februari 2022 is de omgevingsvisie Westerveld vastgesteld. De omgevingsvisie is het instrument om de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied van de gemeente vast te leggen. Hierbij wordt de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. Met een omgevingsvisie maakt de gemeenteraad duidelijk wat zij de komende tien jaren wil versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist wil behouden of beschermen. Daarmee bepaalt de omgevingsvisie ook de richting van de omgevingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

Buitengebied

In het buitengebied komen geregeld agrarische gebouwen en gronden vrij, en soms dreigt daar verpaupering of crimineel gebruik. Om dit te voorkomen wil de gemeente op deze plekken ruimhartig omgaan met plannen voor wonen/werken en recreatie, kinderopvang, ambachtelijke bedrijvigheid, winkels met streekproducten of creatieve beroepen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Beekdalen'. De hoofdkoers in dit gebied richt zich op de ambities 'bedrijvig en gastvrij' en 'herkenbaar en toekomstgericht' Westerveld. De agrarische sector is sinds jaar en dag prominent aanwezig in dit deelgebied. De

productieomstandigheden zijn goed. Ook voor de toekomst zet de gemeente daarop in. Er is dan ook ruimte voor grondgebonden landbouw. Daarnaast is ruimte voor (dag)recreatieve ontwikkelingen aan de randen van het gebied (gastvrij), zoals fiets- en wandelroutes. De gemeente wil de beekdalen beschermen van grootschalige, kapitaalintensieve functies die gevoelig zijn voor wateroverlast. Ze willen het waterbergende vermogen van de beekdalen namelijk behouden. Van oudsher waren de beekdalen de habitat bij uitstek van een breed spectrum aan weidevogels. De gemeente streeft naar, en ondersteunt maatregelen voor het in stand houden van bestaande weidevogelpopulaties en die de terugkeer van grotere aantallen mogelijk maken.

Toets aan de Omgevingsvisie Westerveld

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in functieverandering, waarbij landschapsontsierende bebouwing al is gesloopt en een twee wooneenheden binnen de bestaande boerderij worden gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf, waar al bebouwing aanwezig is. In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven die belemmerd kunnen worden in de bedrijfsvoering.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Westerveld.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het beeldkwaliteitsplan (september 2010) van de gemeente Westerveld bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Dit beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven om een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Westerveld. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan gaat over zowel de kenmerken en essenties van de 6 verschillende landschapstypen als de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld:

Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Beekdalen landschap'. De

Kernkwaliteiten van het 'Beekdalen landschap' zijn:

- Openheid;
- Verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- Voornamelijk in gebruik als grasland;
- Opstrekkende verkaveling;
- Reliëf;
- Nauwelijks bebouwing.

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden', de bestaande boerderij wordt gesplitst in drie wooneenheden waarvan twee nieuwe. De agrarische opstallen zijn gesloopt, nieuwe bijgebouwen zullen gebouwd worden in lijn met het ontwerp van de woning. De silo's op het perceel zijn verwijderd. Het bebouwingsoppervlak is in de afgelopen jaren afgenomen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied verbeterd. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande erf, de landschappelijke kwaliteiten van het perceel en het omliggende landschap

blijven intact. De bestaande boerderij blijft in de hoofdvorm intact. Eventuele aanpassingen aan de buitenzijde van het pand zullen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

3.3.3 Woonvisie 2019-2025

De gemeenteraad heeft de Woonvisie Westerveld op 17 december 2019 vastgesteld. De Woonvisie is een actualisering van het woonbeleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie en de Visie op Wonen.

Met deze Woonvisie wordt vooruitgekeken naar 2025. Hoe is en blijft het prettig wonen in Westerveld anno 2020? De Woonvisie biedt handvatten om de woonkwaliteit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar nieuwbouw maar ook naar mogelijke inbreiding en waar mogelijk het aanjagen van verbetering van de huidige woningvoorraad.

Een belangrijke graadmeter voor de toekomstige woningbehoefte is de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Op dit moment is de bevolkingsomvang vrij stabiel in de gemeente Westerveld, en de afgelopen jaren licht stijgend. Zonder instroom van nieuwe huishoudens zal de bevolking van de gemeente Westerveld gestaag dalen: met ongeveer 550 personen tot 2025. Hierdoor is de lokale woningbehoefte beperkt tot enkele tientallen woningen. Verwachting is dat deze behoefte zich met name in de grotere voorzieningendorpen manifesteert. Daar zien we dan ook de grootste woningbouwopgave in de voorzieningenkernen; met name in Diever en Havelte.

De gemeente vindt het onwenselijk om een woningbehoefteraming één-op-één door te vertalen naar de woningprogrammering. In de eerste plaats trekt de woningmarkt sinds een aantal jaren stevig aan. In de tweede plaats zijn er ook veel woningzoekenden die in de bestaande woningvoorraad niet een woning vinden die aansluit bij hun wensen of (bestedings)mogelijkheden. De gemeente Westerveld wil de ruimte bieden aan initiatieven en de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvoorraad stimuleren en niet alle mogelijkheden kwantitatief vastleggen.

De gemeente zet ook vooral in op het mogelijk maken dat de oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Een groot deel van de oudere inwoners heeft hier inderdaad voor gekozen. Voor veel ouderen is zo lang mogelijk wonen in de vertrouwde woonomgeving een gekoesterde wens.

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', de bestaande boerderij wordt gesplitst in drie wooneenheden. Het aantal woningen neemt per saldo met twee woningen toe. De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een kwalitatieve bestaande woonvraag voor wonen in het landelijke gebied. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor het plan voornemen.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd aan de hand van de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per aspect wordt kort ingegaan op het relevante kader. Vervolgens wordt per aspect, mede op basis van uitgevoerde onderzoeken, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Kader

In de Erfgoedwet is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, aangezien ze grotendeels verborgen liggen in de bodem. Hierdoor zijn ze niet eenvoudig te karteren. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentkaart (AMK) opgesteld. Bij bodemverstoringen dient getoetst te worden of de archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden en de waarden te beschermen.

Onderzoek

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt inpandig gesplitst in twee nieuwe wooneenheden en de bestaande woning wordt behouden.

Archeologie

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld zijn gebieden voorzien van een beschermende regeling. Hierop heeft het projectgebied een hoge/middelhoge verwachting en geldt ook dat bij ingrepen groter dan 1000m² onderzoek dient plaats te vinden. Met dit project wordt geen ingreep groter dan 1000m² mogelijk gemaakt, waarmee archeologisch onderzoek niet nodig is. Dat laat onverlet dat er indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze direct gemeld dienen te worden bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).



Figuur 10: Uitsnede Archeologisch beleidsadvieskaart gemeente Westerveld

Cultuurhistorie

De ontwikkeling van het perceel vindt plaats binnen de bestaande structuren van het landschap en binnen de bestaande bebouwing, er wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving en de bodem wordt niet geroerd. Cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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

- Het zoveel mogelijk beperken of voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen verrichten

Onderzoek

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in drie wooneenheden. Op het perceel zijn jarenlang agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, de agrarische bedrijfsvoering is al een aantal jaar gestaakt. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe, er zijn milieubelastende activiteiten verdwenen.

Door het geven van een woonbestemming aan dit voormalig agrarisch bedrijf worden andere (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het bouwvlak voor het niet-grondgebonden agrarisch bedrijf Leggeloo 52 ligt op minimaal 120 meter afstand (intensief agrarisch bedrijf). Dat is een afstand die niet bij voorbaat voldoende is tussen een dergelijk bedrijf en een woning. De tussengelegen woningen Leggeloo 50 en 51 zijn echter al eerder maatgevend voor het bedrijf op het perceel Leggeloo 52.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Ten behoeve van de splitsing van de boerderij wordt de bestaande woonboerderij verbouwd. De nieuw te realiseren woning bevindt zich volledig binnen de reeds bestaande woonboerderij. Deze locatie is reeds bebouwd en bestemd voor wonen. Gelet op het historische en huidige gebruik van de gronden worden daarom geen belemmeringen verwacht. Tevens zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van de beschikbare gegevens uit het bodemloket is het perceel 'voldoende onderzocht/ gesaneerd'.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Ecologie

Kader
Ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde natuurwaarden. Dit betreft potentiële effecten op vogel- en vleermuissoorten, maar ook effecten op beschermde natuurgebieden zijn mogelijk. De Wet natuurbescherming (Wnb) bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de mogelijke effecten van het bestemmingsplan op de beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming
De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.

Natura 2000 gebieden
Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het IJsselmeer en de Waddenzee. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. In de passende beoordeling worden de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Daarbij dient ook een eventuele externe werking van een initiatief op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te worden bepaald. De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn bieden een juridisch kader dat verzekert dat menselijke activiteiten worden ondernomen op een wijze die de integriteit van Natura 2000-gebieden niet negatief beïnvloeden.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als deze het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Onderzoek

Soortenbescherming:

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels en vleermuizen. In tabel 4.4 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen. De onderbouwing van de conclusies zijn beschreven in paragraaf 2.3 van natuurtoets welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 4.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Ja, nestgelegenheid woning	Indien het niet mogelijk is om buiten broedseizoen te werken, zie tabel 4.2	Ja, zie tabel 4.3	Ja, indien maatregelen niet mogelijk zijn
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Mogelijke verblijfplaatsen in rieten dak van gebouw en in gebouwen in de omgeving	Ja	Ja, zie tabel 4.3	Ja, indien verblijfplaatsen aanwezig
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentiële vliegroutes	Mogelijke vliegroutes langs bomenrijen Leggeloo (straat)	Ja, zie tabel 4.2	Ja, zie tabel 4.3	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentieel foerageergebied	N.v.t.	Ja, zie tabel 4.2	Ja, zie tabel 4.3	Nee
Vrijgestelde soorten	Zie tabel 4.4			

In tabel 4.1 is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in tabel 4.2 uitgeengezet.

Tabel 4.2 beschrijving nader ondezoek

Soort	Onderzoeksmethode
Huismus	Indien het niet mogelijk is om werkzaamheden uit te voeren buiten broedseizoen: Minimaal twee inventarisatiemomenten tussen 10 maart en 20 juni, met een tussenligge periode van minimaal 10 dagen.
Vleermuizen (Grootoorvleermuis)	In overleg met de Provincie Drenthe

In tabel 4.3 is aangegeven dat een overtreding van de Wnb voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in tabel 4.3 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

tabel 4.3 Beschrijving maatregelen om overtreding van de Wnb te voorkomen.

Soort(groep)	Maatregelen
Algemene broedvogels	Werken buiten het broedseizoen
Vleermuizen	Geen verlichting schijnen op bomen met holtes, huizen en schuren in de omgeving.

Zorgplicht

Uit de natuurtoets blijkt dat er in het plangebied (soort)groep(en) aanwezig (kunnen) zijn waarmee rekening dient te wordden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan geacht kan worden bij de invulling van de zorgplihct bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in tabel 4.4

Tabel 4.4: Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten

Soort(groep)	Maatregel
Alle soorten	Bij aantreffen van de soort binnen het plangebied: - Deze zover mogelijk verplaatsen van de werkzaamheden naar vergelijkb gebied.
Grondgebonden zoogdieren (alle soorten) en amfibieën	Werken in de richting van een vluchtmogelijkheid (richting de aangrenzende agrarische percelen) bij de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied ligt op circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Het gaat hierbij om gebied binnen het Natura 2000-gebied 'Leggelderveld & Drents-Fries Wold'. Dit natuurgebied is belangrijk in het kader van stikstofonderzoek. Het voornemen betreft het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen, waarbij in de schuur 2 woningen worden toegevoegd. . Vanwege de afstand van het plangebied tot en met dit stikstofgevoelig gebied én gezien de schaal van de ontwikkeling, is er naar verwachting geen negatief effect op een stikstofgevoelig habitat. Ten aanzien van de realisatiefase van de woningen is vanwege de afstand een negatief effect niet uit te sluiten. Een stikstofonderzoek is daarom nodig ten tijde van het afgeven van de omgevingsvergunning.

NNN

Het plan heeft geen negatief effect op de NNN. Er zijn daarom geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten.

Beschermde houtopstanden

Er is bij voorliggend planvoornemen geen sprake van aantasting van onder de Wnb beschermde houtopstanden.

Kansen voor natuurwaarden in het gebied

In tabel 4.7 zijn de kansen voor het behoud en/of vergroten/verbeteren/verbinden van de natuurwaarden bij voorliggend planvoornemen uiteengezet.

Aanwezige natuurwaarde	Belangrijkste functies voor flora en fauna	Mogelijkheden voor vergroten, verbeteren en verbinden.
Nesten in dak schuurgedeelte	Habitat voor huismus	Plaatsen van huismusdakpannen en/of huismusnestkasten
Vleermuizen	Verblijfplaats voor vleermuizen	Realiseren van vliegopeningen onder het dak

Tabel 4.7 kansen voor bestaande natuurwaarde in het plan.

Conclusie

Het aspect ecologe vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Met de provincie wordt overlegd op welke wijze passende maatregelen genomen kunnen worden voor het niet verstoren van de soorten.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). In titel 5.2 van de wet zijn de bepalingen ten behoeve van luchtkwaliteit opgenomen.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en op welke wijze overschrijdingen van de luchtkwaliteit dienen te worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.
Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen
(grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft overeenkomstig artikel 5.12 van de Wm het NSL vastgesteld. Op 1 augustus 2009 is het NSL vervolgens in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de hiervoor geldende grenswaarden. De beoordelingscriteria of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. In dit Besluit is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor een tweetal extra woningen. In het plangebied liggen de huidige concentraties van NO2, PM10 en PM2,5 ruim onder de wettelijke grenswaarden. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een substantiële toename van verkeer. Het project beïnvloedt dan ook niet in betekenende mate de luchtkwaliteit in de zin van het besluit NIBM. Aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Geluid

Kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van geluidsbron (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds, en aan bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Onderzoek

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is

volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Het projectgebied is gelegen aan de bestemmings- en erftoegangsweg Leggeloo waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Daarnaast is er in de bestaande situatie al sprake van woningbouw rondom het plangebied. De nieuwe woningen worden op redelijke afstand van de weg gepositioneerd. De te splitsen woningen komen achter de al bestaande woning, waardoor de nieuwe woningen nog verder worden afgeschermd. Wegverkeerslawaai zal dan ook geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied. Uit de geluidskaart van risicokaart Nederland blijkt dat de verwachte geluidsbelasting minder dan 45 Lden is ter hoogte van de voorgenomen nieuwe wooneenheden door uitbreiding en splitsing, zie afbeelding. Daarmee wordt naar verwachting voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden voor de gesplitste wooneenheden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een aanvaardbaar geluidsniveau voor de ontwikkeling op het perceel Leggeloo 49.



Figuur 11: Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) Bron: risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied

4.7 Water

Kader

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 Leggeloo 49 te Dwingeloo gemeente Westerveld.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt onze kaartviewer raadplegen voor de meest recente data (Kaart viewer WDODelta).

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. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. 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 cm 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

De aanvullende woningen worden aangesloten op het gemeentelijk (vuilwater) rioolstelsel. Het afstromende hemelwater zal op het eigen perceel worden opgevangen, dan wel op natuurlijke wijze geïnfiltreerd. Bij overvloedige regenval zal het water kunnen afstromen naar het omliggende agrarische gebied.

Watervergunning of melding op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Er worden geen werkzaamheden verricht in de beschermingszone van een waterstaatswerk. Er wordt geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater en er wordt geen grondwater onttrokken. Daarom is er geen watervergunning benodigd

Watertoetsproces

Het betreft hier een wijziging van de bestemming van de bestaande bebouwing. Er is sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De buitenruimte van het perceel zal nauwelijks veranderen. In het plangebied is er geen toename aan verharding.

Dergelijke plannen hebben geen invloed op het watersysteem. Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) van de Drents Overijsselse Delta is een eerste scan uitgevoerd. De 'geen belang' procedure is van toepassing, er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

Kader

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. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Onderzoek

In het kader van het aspect externe veiligheid is de nationale risicokaart bekeken. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

5.1.1 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de onderbouwing, achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang en kan anderzijds van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in deze toelichting, hebben in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen en aanduidingen met bijbehorende planregels. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Op de verbeelding zijn bestemmingen toegekend. Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van een kadastrale kaart en van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT).

5.2 Toelichting regels

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' bestaat uit twee artikelen:

Begrippen (artikel 1)

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2)

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' omvat regels die betrekking hebben op het gebruiksdoel van de gronden. Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt conform de SVBP2012 de navolgende opbouw voor de bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

- Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

- Nadere eisen:

Geeft aan dat het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is indien zulks in verband met een of meer van de volgende aspecten:

- Het straat en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de externe veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- Afwijken van de bouwregels:

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

- Specifieke gebruiksregels:

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

De in het plan opgenomen bestemmingen wordt hierna nader toegelicht:

Enkelbestemmingen

Agrarisch - 1

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch – 1' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie. Het 'Agrarisch - 1'-gebied kan in het algemeen omschreven worden als grootschalig en open.

Binnen de bestemming worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. In 'Agrarisch -1' is de bescherming van het landschap in beginsel ondergeschikt aan het agrarisch gebruik, met uitzondering van een aantal waardevolle landschapselementen. Binnen de Agrarisch – 1 gebieden worden de waardevolle landschappelijke waarden, zoals de houtwallen en essen beschermd door middel van een specifieke bestemming. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunningsstelsel opgenomen om structurele veranderingen van het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen. Structuurbepalende landschappelijke elementen die niet zijn aangeduid, kunnen, wanneer daar een landbouwkundige noodzaak voor is, worden verwijderd, maar criterium daarbij is wel dat de structuur van het landschap niet wordt aangetast. Dit kan betekenen dat het element elders gecompenseerd moet worden.

Wonen - Voormalige boerderijpanden

De voor 'Wonen voormalige boerderijpanden ' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang. Ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen' zijn drie woningen toegestaan.

Het woongebouw is voorzien van een bouwvlak. Voor het hoofgebouw, zijnde een woonhuis, zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ook buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven. Bij de maatvoeringen is bepaald dat bij een bestaande afwijkende maatvoering, indien deze ruimer is, deze van toepassing is.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

Hoge waarden en waarden zijn bestemd als " Waarde - archeologie 2". De werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is staan genoemd in de regels. In het kader hiervan moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. De gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarden zijn bestemd als "Waarde - archeologie 3". Ook hier moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. En werkzaamheden mogen ook niet plaatsvinden zonder omgevingsvergunning.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Hieronder worden de algemene regels van dit bestemmingsplan toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregel

In dit artikel is de regeling omtrent afwijkende maten opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt een voor (vrijwel) alle bestemmingen geldende nadere uitwerking van de op grond van de Wro geldende algemene gebruiksregel gegeven. Het gaat om een verbod om gronden te gebruik voor het storten van puin en afvalstoffen, het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken als seksinrichting. Daarnaast gaat het om een verbod om gronden te gebruiken als opslag van schroot, afbraak- en bouwmateriaal, de stalling en opslag van niet meer in gebruik zijnde voer-, vaar- en vliegtuigen. Tenslotte wordt in deze regels het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen uitgesloten, tenzij anders bepaald.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

In deze regel is bepaald dat moet worden voldaan aan de parkeernormen.

Overgangs- en Slotregels

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van

bouwwerken en gebruik. De formulering is overgenomen uit de standaardbepaling van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens is een slotregel opgenomen welke conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 is geformuleerd.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met de eigenaar van dit perceel. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald en wordt vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk

6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van dit plan worden volledig gedragen door initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan te bekostigen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg aan de overlegpartners voorgelegd.

Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode wordt aan eenieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Beroep

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.