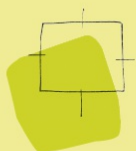


TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22z Hooiweg
Wilhelminaoord



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord

11-12-2025

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Aanleiding TAM-IMRO omgevingsplan	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en voorgenomen ontwikkeling	7
2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis	7
2.2 Waardestelling gebied	8
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.4 Strijdigheid omgevingsplan	10
Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid	12
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Waterschapsverordening	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Maatschappij van Weldadigheid	23
Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving	24
4.1 Omgevingsveiligheid	24
4.2 Luchtkwaliteit	27
4.3 Milieuzonering	28
4.4 Spuitzones	28
4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	29
4.6 Bodemkwaliteit	29
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	31
4.8 Archeologie	32
4.9 Cultuurhistorie	34
4.10 Ecologie	36
4.11 Waterbelang	37
4.12 Verkeer en parkeren	39
4.13 Duurzaamheid	40
4.14 Mer	41
Hoofdstuk 5 Toelichting planregels TAM-plan	41
5.1 Wijziging omgevingsplan	41
5.2 Artikelsgewijze toelichting	42
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Participatie	45
7.2 Bestuurlijk vooroverleg	46
7.3 Zienswijzen op het ontwerp	46
Hoofdstuk 8 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	46

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Frederiksoord en Wilhelminaoord zijn in 2009 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Kolonie Frederiksoord is de eerst gestichte kolonie van de Maatschappij van Weldadigheid. De uniciteit van deze Koloniën is in de afgelopen jaren meer en meer voor het voetlicht gekomen en heeft uiteindelijk in 2021 geleid tot de status van UNESCO Werelderfgoed.

Vanwege de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht heeft de gemeente Westerveld in 2011 voor een groot deel van het beschermd dorpsgezicht een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat zich richt op het behoud van de aanwezige waarden, maar daarbinnen ruimte laat voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe koloniewoningen. Binnen dit bestemmingsplan staat het adagium 'behoud door ontwikkeling' onmiskenbaar voorop. Vragen die daaruit voortvloeien zijn dan ook: op welke plekken en op welke manier kunnen nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarden en afleesbaarheid van het gebied? Onder andere de bouw van nieuwe koloniewoningen in regels waar vroeger ook koloniewoningen hebben gestaan komt voort uit dat gedachtegoed.

1.2 Aanleiding TAM-IMRO omgevingsplan

Het plangebied van het voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan betreft een achttal percelen aan de Hooiweg, waarvan vier percelen gelegen aan de noordzijde van de P.W. Janssenlaan en vier percelen gelegen zijn aan de zuidzijde van de P.W. Janssenlaan. Op deze percelen wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe koloniewoningen te bouwen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord' (vastgesteld op 25 januari 2011), dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld, is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Wel is er in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van koloniewoningen.

In 2022 is door middel van het in dat jaar vastgestelde wijzigingsplan 'Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord' gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, waarmee de realisatie van de acht koloniewoningen mogelijk werd gemaakt. Echter zijn in dit wijzigingsplan geen spuitvrije zones opgenomen rondom de te realiseren koloniewoningen. Om die reden is het wijzigingsplan 'Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord' op 17 september 2025 door de Raad van State vernietigd. Het opnemen van spuitzones is noodzakelijk om de realisatie van de koloniewoningen mogelijk te maken.

Sinds de invoering van de Omgevingswet is de wijzigingsbevoegdheid niet meer van toepassing. Om het planvoornemen, inclusief spuitvrije zones, mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit gebeurt op basis van een TAM-IMRO wijziging omgevingsplan. In de volgende hoofdstukken wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de instructieregels nader uitgewerkt.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft een lange strook gelegen langs de Hooiweg, ten noorden van de kern Wilhelminaoord. Het plangebied wordt aan alle zijden omringt door agrarische gronden. Direct ten zuiden van het plangebied is de Hooiweg gelegen. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding. In de geometrie van de kaart behorende bij dit plan is de exacte begrenzing weergegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto met globale ligging plangebied (bron: PDOK)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende, relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het TAM-IMRO plan. Tot slot behandelen hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Vrije Kolonie Frederiksoord

In de periode van 1818 tot 1825 sticht de Maatschappij van Weldadigheid in het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden in vijf aaneengesloten gebieden de Koloniën van Weldadigheid. Het doel achter deze koloniën is een integrale oplossing te bieden voor het armoedevraagstuk in de stedelijke gebieden, door landontginning en tewerkstelling van de armen te combineren. In zeven jaar tijd worden door stedelijke armen woeste gronden ontgonnen en omgezet in landbouwkoloniën. Op deze manier ontstaan herkenbare landschappelijke eenheden: een ruimtelijke structuur die geheel is toegesneden op de organisatorische opzet; een sterk orthogonaal en hiërarchisch landschap van orde en tucht dat een scherp contrast vormt met het omliggende landschap (bron: Koers op kolonielandschap).

Frederiksoord is de eerste proefkolonie van de Maatschappij van Weldadigheid. In de proefkolonie Frederiksoord e.o. wordt geëxperimenteerd met het vertalen van de doelstellingen van de Maatschappij naar een landschapsmodel. Frederiksoord is een vrije kolonie, maar dat is maar betrekkelijk, want alles is collectief geregistreerd en er heerst een sterke discipline. Doordat het de eerste (proef)kolonie is en een vrije kolonie met individuele kavels, is de opzet relatief kleinschalig. Het sterke ritme waarin de koloniewoningen in het gebied voorkomen en de 'uniforme' basisvorm, die tegelijkertijd in veel variaties en diversiteit voorkomt, zijn iconisch. Het contrast tussen de 'oorden' en 'parten' onderling is groot. (bron: Koers op kolonielandschap).

Wilhelminaoord, Boschoord en de Vierdeparten, dat zijn drie Kolonieverhalen in één. Ze werden tussen 1820 en 1822 als vrije Koloniën gesticht. Al in 1825 voegde men ze samen tot Kolonie II. Wilhelminaoord sluit aan bij de oudste Kolonie, Frederiksoord. Je kan het daar goed mee vergelijken: de ruimtelijke structuur met rechte 'bomenlanen', de lintbebouwing, de voorzieningen met daarbij het kerkje, de begraafplaatsen, de mandenmakerij, de hoeves, de voormalige rustoorden (bron: www.kolonienvanweldadigheid.nl).

Koloniewoningen

De koloniewoningen kenmerken zich door hun kleinschaligheid. Zij werden opgetrokken uit steen en steken door hun witte kleursetting met rieten daken af in het landschap. De kleine woonruimten werden al snel uitgebreid met een houten achterhuis dat als stal en schuur kon worden gebruikt. Bij latere koloniewoningen is dit hout door steen vervangen.

Van de koloniewoningen zijn er veel verdwenen of verbouwd. Op een aantal plekken zijn de koloniewoningen echter nog aanwezig en laten de bebouwingsstructuur goed zien. Dit is onder meer het geval aan de Koningin Wilhelminalaan en aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan. De overgebleven (onaangetaste) koloniewoningen zijn veelal aangemerkt als monument en in bezit van de Maatschappij van Weldadigheid.

Een kenmerk van de koloniewoningen is dat deze niet op een zelfde afstand van elkaar liggen. Bij elke koloniewoning hoorde ongeveer drie morgen grond (circa 2,5 ha). Uit de beschouwingen van de oprichter van de Maatschappij van Weldadigheid, Johannes van den Bosch, komt dit ook naar voren: "Een duurzaam middel om de armoede te bestrijden is ontginnen, vruchtbaar maken en bebouwen van een zekere hoeveelheid grond, omdat dit middel "uit zijnen aard productief" is. Een en ander is te realiseren door een gezin van zes personen de beschikking te geven over drie morgen woeste grond. Op deze hoeveelheid grond zal het gezin het noodzakelijke levensonderhoud kunnen verdienen."

Bij ondiepe percelen was de onderlinge afstand tussen de woningen groter dan bij diepe percelen. Dit gegeven speelde ook een rol bij de aanwezigheid van eenzijdige of tweezijdige bebouwing langs de weg. Duidelijk is dat de onderlinge afstand tussen de woningen per gebied kon verschillen door de beschikbare kavels. Wat blijft is de regelmaat die het beeld van het gebied van de kolonie bepaalt.

In het plangebied is er sprake van een 4-2-2 opstelling, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Hierop is ook de gedetailleerde opstelling van de bouwmassa's (hoofd- en bijgebouw) te zien.



Figuur 2.1: Situering percelen 4-2-2 opstelling (bron: B+O Stedenbouw B.V)

2.2 Waardestelling gebied

De bijzonderheid van het plangebied is evident. In 1998 is het gebied al aangewezen als één van de Belvédèregebieden in Nederland, gevolgd door de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in 2009. In 2021 is de Kolonie, samen met drie andere koloniën van Weldadigheid in Nederland en België, aangewezen als UNESCO Werelderfgoed.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

In 2008 zijn na een advies van een destijds speciaal ingestelde werkgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie Drenthe, de gemeente Westerveld, het Drents Plateau, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, het Waterschap Reest en Wieden, de Maatschappij van Weldadigheid en de projectleider Belvédèreproject) bestuurlijke afspraken gemaakt over het terugbouwen van in totaal 62 koloniewoningen binnen de Kolonie Frederiksoord/Wilhelminaord.

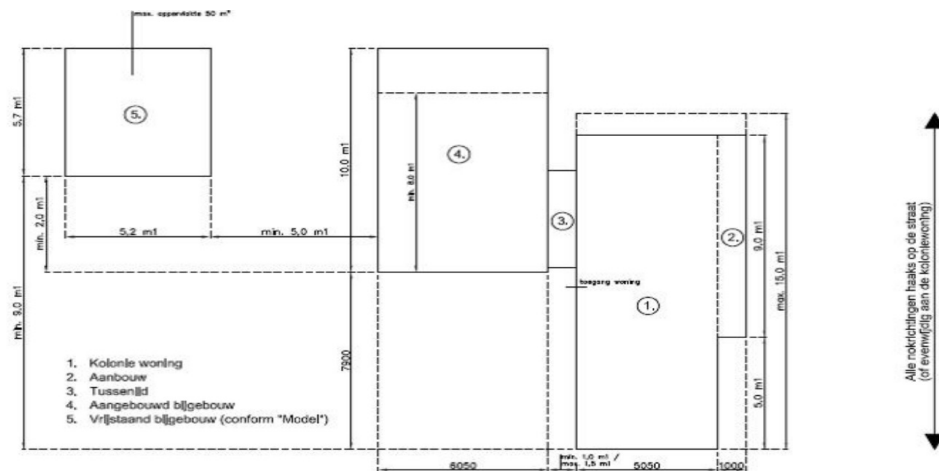
De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van acht koloniewoningen. Aan de vormgeving van de koloniewoningen zijn duidelijke (welstands)eisen verbonden. In het kader van het hieraan ten grondslag liggende bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord zijn daarover duidelijke afspraken gemaakt.

Voor de terugbouw van de koloniewoningen gelden de volgende uitgangspunten:

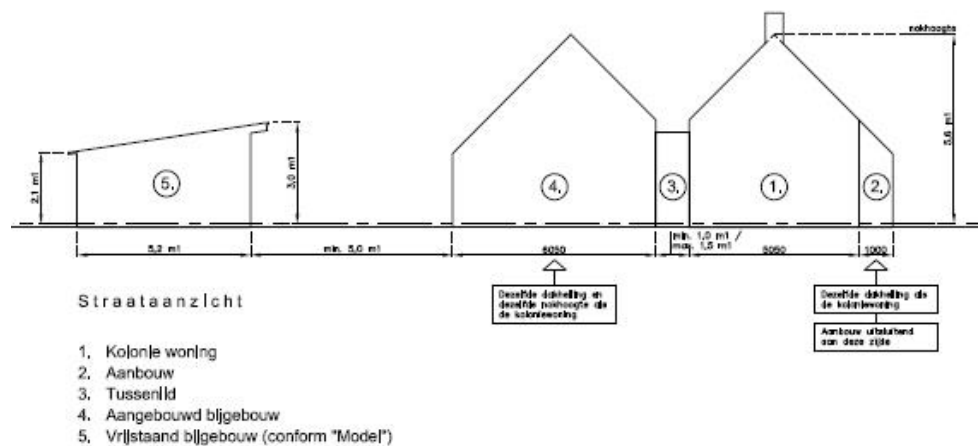
- structuurherstel en versterking;
- handhaven rechte lijnen, orthogonale structuur;
- waarborgen van de doorzichten naar het achterliggende gebied;
- terugbouw op historische plaatsen (niet op de oorspronkelijke kavels);
- geen bebouwing op de dwarslinten;
- bebouwing conform welstandsnota;
- samenhang met andere functies;
- vaste kaders voor terreininrichting.

Het ontwerp van de nieuwe koloniewoningen is gebaseerd op een groeimodel. De basis is een

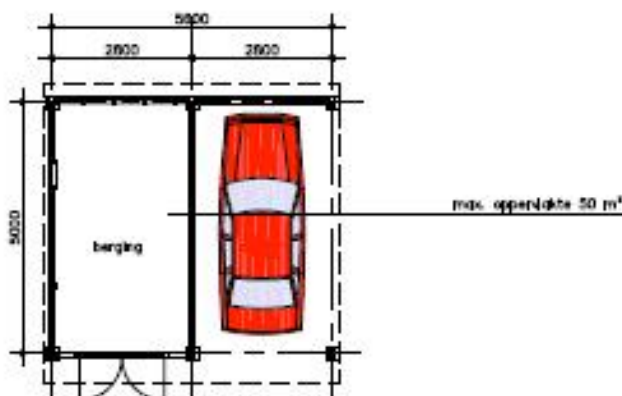
koloniewoning, het instapmodel, met een oppervlak van 76 m². Deze woning kan desgewenst worden uitgebreid met een aanbouw en een uitbreiding van het hoofdgebouw. Bij recht is de plaatsing van een vrijstaand bijgebouw mogelijk (minimaal 30 m² en maximaal 50 m²). De onderstaande bouwtekeningen geven de uitstraling en bouw mogelijkheden van de koloniewoningen weer.

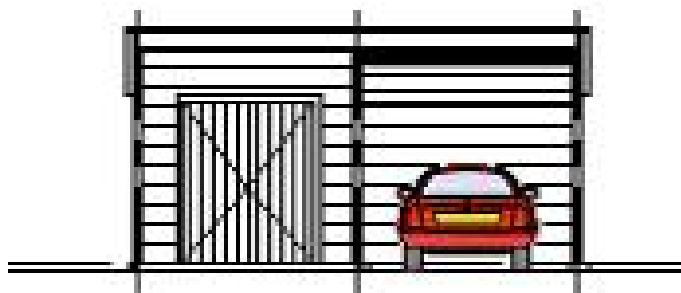


Figuur 2.2: Plattegrond nieuwe koloniewoningen (bron: B+O Stedenbouw B.V)



Figuur 2.3: Straataanzicht (nieuwe) koloniewoningen inclusief bouw mogelijkheden (bron: B+O Stedenbouw B.V)





Figuur 2.4: Model vrijstaand bijgebouw (bron: B+O Stedenbouw B.V)

In de regels van het voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan zijn de oppervlakte en maten die voor de nieuwe koloniewoningen worden gehanteerd, vastgelegd. Tevens is een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor een aanbouw (10 m lang en 1 m breed) en het aangebouwd bijgebouw (maximaal 60,5 m²; 10 m lang en 6,05 m breed). Voor het vrijstaande bijgebouw is eveneens een regeling opgenomen. Dit gebouw, dienend als garage en carport, heeft een maximum oppervlak van 50 m². Door het opnemen van regels ten aanzien van onder meer de afmeting en vorm van de nieuwe koloniewoningen worden de uitstraling en de eenheid in het gebied gewaarborgd.

2.4 Strijdigheid omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Westerveld bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit houdt voor deze locatie in de voormalige bestemmingsplannen en de bruidsschat. Hieronder worden de geldende bestemmingsplannen weergegeven:

Wijzigingsplan Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord

Zoals in de inleiding is beschreven is op 8 maart 2022 ten behoeve van onderhavig planvoornemen het wijzigingsplan 'Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord' vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de bouw van acht koloniewoningen reeds mogelijk gemaakt. De situering van de woon- en tuinfuncties van onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan wijkt niet af met het eerder vastgestelde wijzigingsplan. Op dit punt zijn er geen strijdigheden. Echter, is in het wijzigingsplan uit 2022 geen rekening gehouden met het waarborgen van spuitvrije zones van 50 meter rondom de woon- en tuinfuncties. Op 17 september 2025 is het wijzigingsplan uit 2022 door de Raad van State vernietigd. In voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan zijn spuitvrije zones wel opgenomen.

Bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord' vastgesteld op 25 januari 2011 en de correctieve herziening daarop die is vastgesteld op 31 maart 2015.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Tevens gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Verder is voor het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het plangebied afzonderlijk de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 4' opgenomen.

Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 4". Met deze wijzigingsbevoegdheid kon onder de Wet ruimtelijk ordening (Wro) de bestemming worden veranderd in de bestemming 'Wonen – Koloniewoningen' (voor nieuwe koloniewoningen). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. Deze wijzigingsbevoegdheid pas wordt toegepast nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder c en tevens op alle locaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' een nieuwe woning is gebouwd;
2. wat betreft de bouwregels, regels zoals neergelegd in de bestemming Wonen – Koloniewoningen (voor

- nieuwe koloniewoningen), van overeenkomstige toepassing zijn;
3. het aantal woningen niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangeduid;
 4. bij de wijziging nadere regels omtrent de situering van de gebouwen worden gesteld.

Sinds de invoering van de Omgevingswet is de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheid echter niet meer van toepassing. Volledigheidshalve wordt hieronder toch ingegaan op hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan:

1. In totaal mogen in het plangebied 64 nieuwe koloniewoningen worden gerealiseerd volgens het geldende bestemmingsplan. 54 Woningen konden op grond van het moederplan worden gebouwd. 10 Woningen (aan de Hooiweg Noord) zijn mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid nadat de andere locaties zijn gerealiseerd. Van deze 54 woningen zijn er 52 planologisch mogelijk gemaakt. 52 Woningen zijn gebouwd. Een tweetal kan niet worden gerealiseerd, omdat de gronden waarop deze twee zijn voorzien, niet in eigendom zijn van Maatschappij van Weldadigheid. De eigenaren van deze twee percelen zijn ook niet van plan om deze gronden aan Maatschappij van Weldadigheid over te dragen. Daarmee is realisatie van koloniewoningen op deze twee locaties niet haalbaar. Van alle locaties met een aanduiding wijzigingsbevoegdheid is gebruik gemaakt. Daarmee wordt aan de voorwaarde voldaan.
Van de 10 nog te realiseren koloniewoningen aan de Hooiweg Noord die met deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt worden er 8 gebouwd. Zo worden er uiteindelijk 52 + 8 koloniewoningen in plangebied gerealiseerd.
2. de bouwregels uit de bestemming 'Wonen-Koloniewoningen' is overgenomen in dit TAM-IMRO omgevingsplan.
3. Het aantal woningen in onderhavige plangebied mag volgens het moederplan maximaal 2 keer 4 bedragen. daar wordt aan voldaan met de realisering van 8 woningen.
4. Op de verbeelding en in de regels van het TAM-IMRO omgevingsplan is vastgelegd waar de koloniewoningen en andere gebouwen mogen worden gebouwd. Daarmee wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

Onderhavige plan past daarmee binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord'.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord' weergegeven.



Figuur 2.5: Verbeelding bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord'

Bestemmingsplan Kleinschalige hernieuwbare energie

Ook is het voormalige bestemmingsplan kleinschalige hernieuwbare energie (vastgesteld op 20 december 2022) van toepassing op het plangebied. Dit heeft geen weerslag op dit plan.

Om het voorliggende planvoornemen, inclusief spuitzones, mogelijk te maken dient het planologische regime te worden gewijzigd, dan wel dient hiervan te worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het omgevingsplan via TAM-IMRO.

Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie (provinciale omgevingsverordening);
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel Rijk als provincie hebben instructieregels. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in

het Bkl en die van de provincie in de omgevingsverordening.

In paragraaf 3.1 komt een toetsing aan het relevante rijksbeleid, evenals een toets aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl aan bod. De provinciale omgevingsverordening en het relevante provinciale beleid komen in paragraaf 3.2 aan bod.

Verder wordt in de paragrafen daarna een toets gedaan aan het beleid van Rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In onderstaande tabel is een toetsing gedaan aan de thema's uit het Bkl. Gekeken is of een thema relevant is voor het project. Vervolgens werkt Hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de activiteit nader uit.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.11
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.2
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.3
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.6
Geur	5.1.4.6	Ja	4.3
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.7
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.8 en 4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-

Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelmroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

Figuur 3.1: Instructieregels Bkl

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes worden benut. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.3 Belvédère

De koloniën van Weldadigheid in Frederiksoord/Wilhelminaord zijn door de overheid aangewezen als Belvédèregebied. Belvédèregebieden zijn in 1998 door het rijk aangewezen vanwege hun bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het motto voor deze gebieden is: 'behoud door ontwikkeling'. In veel gevallen is cultuurhistorisch erfgoed gebaat bij ruimtelijke ontwikkelingen die een economische impuls aan het behoud ervan kunnen geven.

In dit verband wordt nauw samengewerkt tussen de Maatschappij van Weldadigheid, provincie Drenthe en de gemeente. Om de koloniën Frederiksoord en Wilhelminaord duidelijker te profileren als een uniek gebied met een geheel eigen identiteit wordt onder andere ingezet op het herstellen van oorspronkelijke

landschapselementen. Het meest opvallende initiatief binnen dit kader is het herbouwen van verloren gegane koloniewoningen. Dit bijzondere project onder de noemer: 'Koloniewoning van de Toekomst' geldt als een landelijk voorbeeldproject op het gebied van energieneutraal bouwen. Het voorliggend wijzigingsplan is in overeenstemming met het bovengenoemde initiatief.

3.1.4 Aanwijzing UNESCO Werelderfgoed

Werelderfgoed is cultureel en natuurlijk erfgoed dat wordt beschouwd als onvervangbaar, uniek en eigendom van de hele wereld. Daarnaast wordt dit erfgoed van groot belang geacht om te behouden. Deze titel is alleen weggelegd voor erfgoed dat is ingeschreven op de Werelderfgoedlijst van UNESCO, een gespecialiseerd onderdeel van de Verenigde Naties.

Het gehele plangebied is in 2011 op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed geplaatst. Het gebied maakt onderdeel uit van het Culturele Landschap van de Koloniën van Weldadigheid in Nederland en Vlaanderen, dat alle ooit opgerichte Koloniën van Weldadigheid bevat. In 2021 is de status als Werelderfgoed definitief toegekend aan vier van de Koloniën van Weldadigheid: Wilhelminaoord, Frederiksoord, Veenhuizen en Wortel (België).

De Koloniën van Weldadigheid zijn aangewezen omdat:

- ze een van eerste en meest grootschalige initiatieven wereldwijd zijn om met landbouw armoede te bestrijden op nationale schaal;
- dit initiatief bijzondere landbouwnederzettingen opleverde, voortkomend uit landwinning (uit woeste grond) en landontginning.

In het bijbehorende managementplan is vastgelegd hoe de gemeente samen met de andere partners en stakeholders in de nominatie de OUV (uitzonderlijke en universele waarden) in het gebied wil uitdragen en beschermen. Dit gebeurt met het bestaande instrumentarium.

Aangezien het gaat om een serieel werelderfgoed is afstemming met de partners in het werelderfgoed nodig wanneer ontwikkelingen mogelijk de OUV raken. In dat geval kan ook de gezamenlijke Adviescommissie voor Onderzoek, Educatie en Kwaliteit, die ten dienste staat van alle 7 Koloniën van Weldadigheid, worden ingeschakeld door de gemeente en/of de siteholder (provincie Drenthe).

Nieuwbouw van 62 nieuwe koloniewoningen in het totale gebied van de vrije koloniën is voorzien in het managementplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe een centraal visiedocument. De meest recente versie dateert van 29 september 2022. 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 voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna. 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 gebonden is aan de omgevingsvisie.

Missie

De volgende missie is geformuleerd: "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is". De kernkwaliteiten dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. 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:

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is een van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het plangebied is onderdeel van het landschap van de koloniën van Weldadigheid. Van provinciaal belang is voor dit gebied is:

- de rechtlijnige, structuurbepalende (hoofd)ontsluitingswegen, met daarlangs laanbeplanting;
- het orthogonale ingenieurslandschap met een blokachtige verkavelingsstructuur waarin bos en open ruimten elkaar afwisselen;
- de structuur van lintbebouwing en de hiërarchie in de architectuur van de aanliggende bebouwing (veelal haaks op de ontginning as), met een regelmatige onderlinge afstand.

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van:

- de laanbeplanting langs de hoofdontsluiting;
- de ontginningsstructuur en de afwisseling tussen massa en ruimte;
- de kenmerkende bebouwingslinten en de onderlinge afstanden.
- De UNESCO-werelderfgoed status

Het planvoornemen betreft de (her)bouw van 8 koloniewoningen. Hiermee worden de kenmerkende bebouwingslinten teruggebracht en versterkt. Het plan is in overeenstemming met de kernkwaliteit landschap.

Cultuurhistorie

Het huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waarmee vele inwoners zich verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daar op kunnen inspelen.

Het plangebied ligt binnen deelgebied 5 - Drentse Hoofdvaart - vormend land (de mens vormt het land, het land vormt de mens). Kenmerkend voor dit gebied is een onderscheid in drie delen met elk eigen kenmerken, en de Drentse Hoofdvaart die de verschillen tussen noord en zuid weerspiegelt. De twee gebieden van de Maatschappij van Weldadigheid, Frederiksoord/Wilhelminaoord en Veenhuizen, vertonen een grote verwantschap door de orthogonale, hiërarchische opbouw, waarbinnen lijnen, bebouwing en beplanting een sterke onderlinge relatie hebben. Rangschikken van structuren van provinciaal belang binnen de Maatschappij van Weldadigheid zijn in het algemeen: een hiërarchische opbouw van orthogonale lijnen, beplanting en bebouwing in grote samenhang. Specifiek voor Frederiksoord/Wilhelminaoord als landbouwkolonie met koloniehoeves en voorzieningen aan de hoofdassen, en het onderliggend oudere landgoed Westerbeek.

De ambitie van de provincie is om in de Maatschappijen van Weldadigheid van Frederiksoord en Veenhuizen te sturen op:

- Het handhaven en verder versterken van de hiërarchische en orthogonale opbouw van de gebieden, zoals die te zien is in vaarten, wegen, beplanting en bebouwing variërend van dienstwoningen tot directeurswoning;
- Het behouden van de afwisseling tussen open gebieden en boscomplexen.

Hierboven is al beschreven dat met de uitvoering van het planvoornemen een gedeelte van de kenmerkende bebouwingslinten worden teruggebracht. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden als gevolg van het planvoornemen versterkt. Het aspect cultuurhistorie wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.9.

Archeologie

Voor de kernkwaliteit archeologie geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Het omgevingsaspect archeologie wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.8.

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. 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.

Binnen de kernkwaliteit Aardkundige waarden valt het plangebied binnen twee waarden "generiek" en "middel". Binnen de waarde "generiek" is de ambitie van de provincie om in deze gebieden de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst te bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Binnen de waarde "middel" is de ambitie van de provincie dat in deze gebieden de aardkundige waarden een randvoorwaarde vormen voor ontwikkelingen. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken hoe zij de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen benutten.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen kenmerkende aardkundige waarden aanwezig.



Figuur 3.2: Kernkwaliteit Aardkundige waarden generiek (groen) - middel (bruin)

Overige waarden

Het plangebied ligt verder binnen het "robuust landbouwsysteem", met hier binnen: intensieve veehouderij, grondgebonden veehouderij en landbouwgebied (allen met de gebiedsbegrenzing indicatief). Binnen het plangebied worden geen veehouderijen of anderszins mogelijkheden voor de landbouw mogelijk gemaakt, anders dan het bestaande gebruik.

Binnen de kernkwaliteit "robuust en klimaatbestendig watersysteem" ligt het plangebied in de gebieden "zand Rijn-oost", "Drents Plateau" met een onderverdeling in "landbouwfunctie van watersystemen" en "natuurfunctie van watersystemen".

De provinciale ambitie voor het Drents Plateau is om zoveel mogelijk water vast te houden om droogte te overbruggen. Hierdoor is de landbouw gedeeltelijk zelfvoorzienend en wordt verdroging van natuur zoveel mogelijk voorkomen.

De grondwatervoorraad wordt, waar mogelijk, verhoogd. De provincie streeft naar het zoveel mogelijk vasthouden van water in natuurgebieden. Naaldbout moet worden vervangen door loofhout of korte vegetaties. In de landbouwgebieden stimuleert de provincie een optimaal bodembeheer. De bedrijfsvoering in de landbouw moet gericht zijn op het zuinig omgaan met water. De provincie streeft naar een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.

Conclusie

Het plangebied (Unesco Werelderfgoed) heeft doorwerking in de Provinciale Omgevingsverordening. De

provincie werkt samen met partners aan het verder uitwerken van het managementplan van de Koloniën van Weldadigheid.

Het voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan bouwt zorgvuldig voort op en wordt ontwikkeld binnen de aanwezige cultuurhistorische kaders en structuren.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie dateert van 20 februari 2025. Navolgend worden de relevante artikelen behandeld.

Artikel 3.16 Woningbouw

In uitzonderlijke gevallen kan een omgevingsplan in Landelijk Gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits wordt aangetoond dat:

- a. deze kleinschalig zijn;
- b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en
- d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere waarden, 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.

Met het voornemen wordt een kleinschalig bijzonder woonmilieu gerealiseerd, namelijk voor het wonen in een koloniewoning in een UNESCO werelderfgoed gebied. Het planvoornemen past binnen het landschappelijk kader en versterkt de cultuurhistorische waarde van het gebied. Hiermee is het planvoornemen in overeenstemming met artikel 3.16 van de POV.

Voor het overige zijn er voor het planvoornemen geen relevante artikelen in de POV.

3.3 Waterschapsverordening

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Het aspect water komt nader aan bod in paragraaf 4.11.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Westerveld

De gemeente Westerveld heeft in februari 2022 haar omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie bestaat uit een toekomstbeeld tot 2040 en vijf gemeentebrede ambities. In het toekomstbeeld geeft de gemeente aan:

- een vitale gemeente te willen zijn;
- een excellente woongemeente te willen zijn;
- een sterke economische, recreatieve en agrarische gemeente;
- een dynamische, innovatieve gemeente.

Ambities

Het toekomstbeeld is vertaald in vijf ambities:

1. een bereikbaar en veilig Westerveld:

2. een bedrijvig en gastvrij Westerveld;
3. een leefbaar en inclusief Westerveld;
4. een gezond en groen Westerveld;
5. een herkenbaar en toekomstgericht Westerveld.

Met name de vijfde ambitie sluit aan op het planvoornemen. Als onderdeel van de ambitie 'een herkenbaar en toekomstgericht Westerveld' geeft de gemeente in haar omgevingsvisie aan dat ze erfgoed en cultuurhistorie zien als ontwikkelkansen. Daarom geeft de gemeente ruimte aan behoud door ontwikkeling: de herinvulling van erfgoed als dat ten dienste staat van het behoud ervan.

Gebied Kolonie Maatschappij van Weldadigheid

De gemeentebrede ambities zijn geconcretiseerd in gebieden. In de omgevingsvisie valt het plangebied onder het deelgebied 'Kolonie Maatschappij van Weldadigheid'. De focus in dit gebied ligt op de ambities 'herkenbaar en toekomstgericht' en 'bedrijvig en gastvrij' Westerveld. Van belang is om de cultuurhistorische waarden duurzaam te behouden (herkenbaar en toekomstgericht) en anderzijds in te zetten op goede recreatieve voorzieningen (bedrijvig en gastvrij). Het overbrengen van het unieke verhaal van de Kolonie; ook voor de generaties na ons. Dit alles onder het overkoepelende thema: 'behoud door ontwikkeling'. Het is de ambitie dat ook het nabijgelegen Vledder van deze ontwikkeling profiteert.

Als belangrijkste opgave in dit gebied wordt in de omgevingsvisie genoemd het behouden van het unieke en historische koloniegebied voor de toekomst. Bij ontwikkelingen is aandacht voor het herstellen van de herkenbaarheid in landschap en bebouwing. Bestaande waarden en kwaliteiten vormen het toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen. De Unesco-status biedt daarvoor een stevig fundament.

Het planvoornemen betreft het (her)bouwen van acht koloniewoningen op de oorspronkelijke plaatsen. Hiermee wordt de oude structuur van het gebied gedeeltelijk herstelt en worden de cultuurhistorische waarden van het gebied versterkt. Hiermee sluit het planvoornemen aan op de Omgevingsvisie Westerveld.

3.4.2 Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord

De waarde van het plangebied wordt al geruime tijd onderkend. De kernen Frederiksoord en Wilhelminaoord en een gebied rondom zijn in 2009 aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht' in het kader van de Monumentenwet 1988. In 2011 is de bescherming van deze kenmerken door de gemeente Westerveld voor het grootste deel verankerd in het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. Voorliggend plangebied ligt binnen dit bestemmingsplan.

Het beschermd dorpsgezicht van Frederiksoord-Wilhelminaoord is van buitengewoon belang vanwege de culturele en sociaal-economische ontwikkelingen van het gebied als gevolg van de economische ontwikkelingen van de Maatschappij van Weldadigheid. De achterliggende gedachte van de Maatschappij om werkgelegenheid te combineren met scholing en huisvesting in een kolonie, maakt het gebied uniek. Delegaties uit verschillende landen bezoeken de Maatschappij vanwege de methode van armoedebestrijding, die in 19e eeuw Europees verband wordt gezien als een van de meest toonaangevende. In de zuidelijke Nederlanden, nu België, wordt zelfs een zustermaatschappij opgericht. Daarnaast loopt de Maatschappij in die tijd ook voorop op het gebied van ziekenfonds en de leerplicht.

De inrichting van het gebied is een nog grotendeels onverstoorbare ruimtelijke weerslag van de werkwijze van de Maatschappij van Weldadigheid die op systematische wijze de woeste gronden heeft ontgonnen. Deze werkwijze heeft geresulteerd in een voor dit gebied karakteristieke ruimtelijke structuur die in beginsel gekenmerkt wordt door een rechtlijnig wegenpatroon en gelijkvormige woningen, die op een regelmatige afstand van elkaar staan.

In de tweede helft van de 19e eeuw treedt er schaalvergroting op, waarbij een aantal grote landbouwbedrijven over de oude structuur van koloniehoeven heen wordt gelegd. Hoewel de infrastructuur als de bebouwingsstructuur in de loop van de tijd zijn aangepast, geeft de huidige ruimtelijke structuur een karakteristiek en herkenbaar beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

Voor het beschermd dorpsgezicht is in 2011 een bestemmingsplan opgesteld dat helemaal toeziet op het behouden en ontwikkelen van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden in het gebied.

Bij het terugbouwen van de koloniewoningen is in het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord gebruik gemaakt van een fasering. Dit bestemmingsplan bevat tevens een ruimtelijk kader, waarop de (globale) ligging van de nieuwe koloniewoningen inclusief de nummering van de bouwblokken overeenkomstig de fasering is aangegeven.

De koloniewoningen aan Hooiweg noord vallen onder fase vier en zijn gelegen binnen bouwblok 8. Voor deze fase geldt een termijn na 2018. Van de 10 woningen voorzien in fase 4 worden er 8 in dit TAM-IMRO omgevingsplan mogelijk gemaakt.

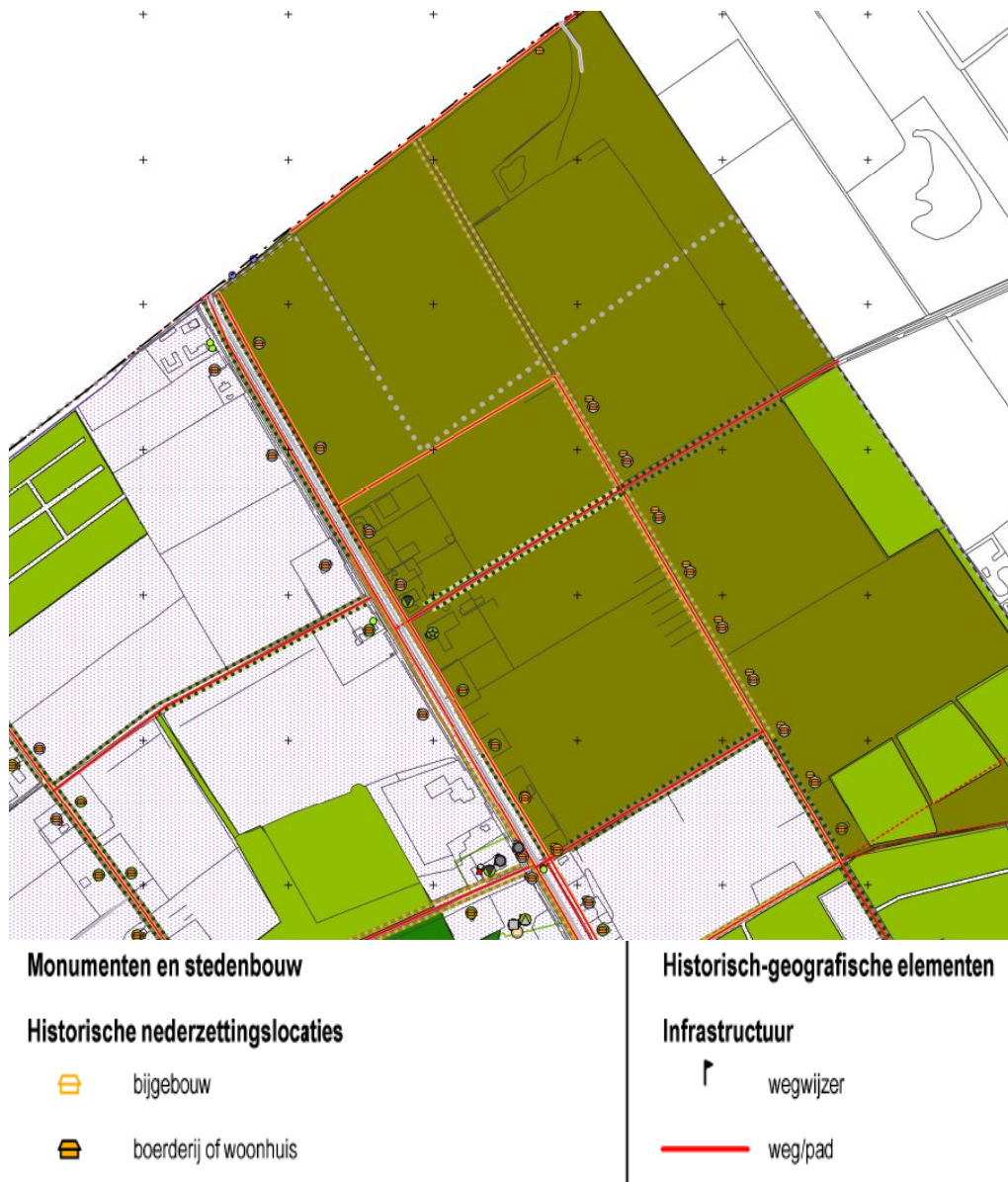
fasering	jaar van realisatie	bouwblok	aantal woningen
fase 1	tot en met 2012	bouwblok 12	6
		bouwblok 2	8
		bouwblok 10	3
		bouwblok 4	9
fase 2	tot en met 2016	bouwblok 9	9
		bouwblok 6	4
		bouwblok 5	4
fase 3	tot en met 2018	bouwblok 1	7
		bouwblok 4	2
fase 4	na 2018	bouwblok 8	10

Figuur 3.3: Schema fasering bouw koloniewoningen

3.4.3 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld

De gemeente Westerveld beschikt sinds 2012 over een cultuurhistorische waardenkaart. Deze waardenkaart brengt de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente in beeld en geeft weer waar de vele waardevolle sporen van deze geschiedenis nog terug te vinden zijn.

In het bij de waardenkaart horende rapport is veel aandacht besteed aan de geschiedenis van de kolonie van Maatschappij van Weldadigheid, die in verschillende fasen is uitgesplitst. De waarden van de kolonie zijn op een aparte kaart uitgelicht. Daarbij gaat het onder andere om historische ontginningsstructuren, plekken van koloniewoningen en andere functies van de Kolonie.



Figuur 3.4: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Hooiweg noord

3.4.4 Woonvisie 2019 - 2025

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

Op 25 oktober 2022 is het Addendum op de Woonvisie 2019-2025 vastgesteld. Hierin is de te verwachten kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 (aantallen per kern/dorp) toegevoegd, evenals een meer specifieke duiding van de kwalitatieve woningbehoefte (percentages sociale huur, betaalbare koop, wonen en zorg per project/kern/regio). De gemeente wil met dit addendum beter inspelen op veranderingen in de woningmarkt.

In de gemeente Westerveld is het goed wonen. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in onze gemeente vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat. In de woonvisie heeft de gemeente haar ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vastgelegd.

Gedurende de jaren van economische crisis rond 2010 is het aantal vestigers in de gemeente teruggelopen. Nu de economie steeds verder aantrekt, neemt het aantal vestigers weer toe. Mensen blijven minder in de stad wonen, waardoor mensen vanuit bijvoorbeeld regio Zwolle in Westerveld zoeken naar een woning. In de bestaande woningen en door onderscheidende nieuwbouw kunnen zij in Westerveld hun

plek vinden. Een mooi voorbeeld is de ontwikkeling van energiezuinige koloniewoningen van de toekomst in Frederiksoord en Wilhelminaord.

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden die genoemd zijn in het "Afwegingskader nieuwbouw" van de Woonvisie 2019-2025. De wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van deze 8 woningen is planologisch echter al in 2011 vastgelegd. Het gaat hiermee om een uitzondering waarbij wel extra woningen in het buitengebied worden toegevoegd in het UNESCO-gebied.

3.5 Maatschappij van Weldadigheid

De Maatschappij van Weldadigheid heeft samen met de gemeente Westerveld en de provincie Drenthe het initiatief genomen om een visie voor het behoud en de ontwikkeling van haar bezit te ontwikkelen.

De in juni 2005 gepresenteerde gebiedsvisie 'Een monument in beweging' geeft hiertoe een aantal mogelijkheden, zij het in nog abstracte/niet uitgewerkte vorm. In essentie spreekt de visie over herstel van het casco door herstel van het landschap, het wegen- en lanenpatroon, evenals de bebouwing; voorts het beter benutten en verbeteren van bestaande functies en de ontwikkeling van nieuwe functies.

Uitvoeringsplan (2006)

De gebiedsvisie is in 2006 nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan. De stuurgroep van het Belvédèreproject (bestaande uit bestuurders van de Maatschappij van Weldadigheid, gemeente Westerveld en provincie Drenthe) heeft op 16-11-2007 besloten in te stemmen met de inhoud van het uitvoeringsplan Belvédèregebied dat als uitwerking dient van het rapport 'Een monument in beweging'. Het uitvoeringsplan bestaat uit vijf productlijnen en twee integrale thema's. De productlijnen zijn:

- versterking recreatief-toeristische infrastructuur;
- opwaardering centraal bezoekerscentrum Koloniehof;
- zorg- en activiteitenprogramma;
- ambachtsexpertise;
- verbrede landbouw, natuur en landschap.

De twee integrale thema's bestaan uit enerzijds ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van het gebied en anderzijds uit de rol en regie van de Maatschappij van Weldadigheid.

In 2011 is het uitvoeringsplan geactualiseerd. Het herstel en de versterking van de oorspronkelijke lintstructuren is opgenomen als een van de belangrijkste structurerende elementen in het gebied. Uitvloeisel daarvan is de herbouw van 62 koloniewoningen.

De mogelijke aanwijzing van de koloniën als Werelderfgoed, de gewenste terugkoop van het complex van de voormalige tuinbouwschool en het 200-jarig bestaan van de Maatschappij van Weldadigheid in 2018 hebben in 2015 geleid tot een nieuw document (MvW200), dat een jaar later is opgevolgd door het Kolonieplan.

Kolonieplan (2016)

Het doel van het Kolonieplan is de versterking van de economische, maatschappelijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied door een nieuwe toekomstgerichte invulling te geven aan het materiële en immateriële gedachtegoed van Johannes van den Bosch (stichter van de Maatschappij van Weldadigheid) en de regio vitaler te maken. Om dat doel te bereiken zijn zes kernprojecten gedefinieerd:

1. Gebiedsontwikkeling Hart van Frederiksoord;
2. Ontwikkeling en inrichting Koloniecencentrum;
3. Zichtbaarheid cultuurlandschap;
4. Ondernemen in groen en food;
5. Vrijetijdseconomie/toerisme;
6. Sociaal maatschappelijke innovaties.

De bouw van nieuwe koloniewoningen is bij uitstek bedoeld om het cultuurlandschap van de Kolonie beter zichtbaar en beleefbaar te maken en sluit dan ook goed aan op de ambities van het Kolonieplan.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Omgevingsveiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De regels voor omgevingsveiligheid zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl beschrijft onder welke voorwaarden beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toegelaten zijn. Deze toelating gebeurt op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij het voorliggende project is dat laatste het geval.

Plaatsgebonden risico

Het ruimtelijk besluit houdt rekening met de grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

- Brandaandachtsgebieden (BAG)
- Explosieaandachtsgebieden (EAG)
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

De aandachtsgebieden zijn te vinden in artikel 5.12 Bkl.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen. Deze afstanden zijn te vinden in bijlage VII van het Bkl. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Dat kan middels een voorschrift.

4.1.2 Onderzoek

Met het planvoornemen worden woningen gerealiseerd. Woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen. Het Portaal Atlas Veiligheid is geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het Portaal Atlas Veiligheid weergegeven. Het plangebied is hierop globaal blauw omkaderd.



Figuur 4.1: Risicobronnen rondom plangebied (bron: Portaal Atlas Veiligheid)

Buisleidingen

Door het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Vermillion. De leiding heeft een diameter van 273,10 mm, een wanddikte van 8 mm en een druk van 89 bar. De leidingstrook heeft een breedte van 10 meter (aardgastransportleiding inclusief de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding). De PR 10^{-6} zone ligt niet buiten de belemmeringenstrook. De buisleiding kent een aandachtsgebied van circa 160 meter aan weerszijden van de leiding. Een aantal te realiseren koloniewoningen zijn gelegen binnen dit aandachtsgebied.

Eerdere adviezen i.h.k.v. wijzigingsplan 2022

In het kader van het eerder opgestelde wijzigingsplan 'Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord' uit 2022 is er door de Omgevingsdienst Drenthe (ODD, destijds nog RUD) in 2020 een advies opgesteld. Het advies is bij deze motivering gevoegd als bijlage Bijlage 1. Hieronder volgen kort de conclusies:

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling gedeeltelijk binnen het invloedsgebied (nu aandachtsgebied) van de hoge druk aardgastransportleiding ligt is een kwantitatieve risico analyse uitgevoerd (QRA). Op basis van de uitgevoerde QRA is geconcludeerd dat het wijzigingsplan uit 2022 voldeed aan de grens- en richtwaarde van het PR 10^{-6} per jaar. De belemmeringenstrook ligt wel binnen het plangebied maar binnen de belemmeringenstrook is geen bouwvlak geprojecteerd. Hierdoor is het uitgesloten dat binnen de belemmeringenstrook een kwetsbaar object kan worden gerealiseerd.

De berekening van het groepsrisico laat vanwege de toename van de populatie van de drie koloniewoningen, die binnen het invloedsgebied (nu aandachtsgebied) liggen, geen toename van het groepsrisico zien. Voor de omgeving van dit plangebied is in het advies geen groepsrisico berekend en bedraagt het groepsrisico 0 slachtoffers.

Binnen het invloedsgebied zijn 3 van de 8 koloniewoningen geprojecteerd, waarvan 1 koloniewoning gedeeltelijk binnen de 100% letaliteitszone van de hoge druk aardgastransportleiding is geprojecteerd. Dit

houdt in, dat de personen van de woning die binnen de 100% letaliteitszone ligt, die zich zowel buiten als binnen bevinden, een fakkelbrand als gevolg van een lek of een breuk van de gasleiding niet zullen overleven als deze fakkelbrand in de nabijheid van de planlocatie plaatsvindt.

In 2020 is daarom door de omgevingsdienst het advies gegeven om het bouwvlak van deze koloniewoning buiten de 100% letaliteitszone te plaatsen, door deze in noordelijke richting te verplaatsen. Als verplaatsing om andere relevante redenen niet mogelijk is, kan de gemeente hier desondanks wel aan mee werken, mits zij zich in het ruimtelijk besluit uitspreekt, dat deze ontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht. De kans van optreden van een calamiteit met de buisleiding is namelijk erg klein maar het effect ervan kan groot zijn.

Andere veiligheid verhogende maatregelen zijn in alle redelijkheid niet mogelijk.

Naast het advies van de is er in 2021 door de Veiligheidsregio een advies gegeven in het kader van het eerder opgestelde wijzigingsplan. Dit advies is als Bijlage 2 bij deze motivering gevoegd.

In beide gegeven adviezen komt naar voren dat er één aanpassing van het plan mogelijk is om het risico te reduceren, andere maatregelen zijn niet mogelijk vanwege de snelheid van het scenario bij hoge druk aardgastransportleidingen. Het gaat om het volgende advies:

- "Binnen de 100% letaliteitszone van de leiding is 1 koloniewoning geprojecteerd. Uit veiligheidsoverweging wordt geadviseerd om binnen de 100% letaliteitszone geen nieuwe woning toe te staan en is het advies om de woning in noordelijke richting te verplaatsen. [...] Als het om andere relevante redenen niet mogelijk is om het binnen de 100% letaliteitszone gelegen bouwvlak te verplaatsen, zal de gemeente dit in de motivering mee moeten wegen."

In het kader van het wijzigingsplan uit 2022 heeft de gemeente besloten de locatie van de woning niet te verplaatsen naar buiten de 100% letaliteitszone. Reden hiervoor is dat de koloniewoning die is gepland in de 100% letaliteitszone, op de oude voetprint komt te staan waar in het verre verleden ook een koloniewoning heeft gestaan. Om deze cultuurhistorische reden, is het verplaatsen van de woning richting het noorden onwenselijk. De gemeente heeft het plan op dit punt afgewogen en het risico maatschappelijk verantwoord geacht

Huidig wijzigingsbesluit

In 2024 is de Omgevingswet ingevoerd. Met de Omgevingswet is voor het aspect externe veiligheid een nieuwe beleidssystematiek geïntroduceerd. Het onderhavige planvoornemen en bovenstaande gegeven adviezen zijn daarom opnieuw voorgelegd aan de omgevingsdienst. De omgevingsdienst heeft aangegeven op een later moment inhoudelijk te reageren op het planvoornemen.

Functie Leiding - Gas (artikel 14, Bevb)

In het wijzigingsbesluit wordt voor het belemmeringsgebied van de buisleiding de functie 'Leiding - Gas' opgenomen ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Daarnaast bevat het belemmeringsgebied geen nieuwe functies die het oprichten van bouwwerken toestaan. Tot slot is een vergunningstelsel opgenomen voor werken of werkzaamheden binnen deze functie.

Transport

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen wegen die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Overige risicovolle bronnen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen overige risicovolle bronnen gelegen.

4.1.3 Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aspecten buisleidingen, transport en overige risicovolle bronnen niet leiden tot veiligheidsproblemen voor het plangebied. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet toetst de Rijksoverheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Ook de monitoring van de luchtkwaliteit is in een kleiner gebied nodig. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Activiteiten die voor een verhoging van de concentraties zorgen binnen of nabij een aandachtsgebied, moeten aan de omgevingswaarden voldoen.

4.2.2 Onderzoek

Het toevoegen van woningen kan door de verkeersaantrekkende werking invloed hebben op de luchtkwaliteit. Onder de standaardgevallen nibm vallen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De grens voor een standaardgeval nibm ligt bij één ontsluitingsweg bij 1.500 woningen. Het voornemen is om 8 woningen te realiseren. Daarmee is het aantal woningen ruimschoots minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Er is sprake van een standaardgeval niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plangebied bevindt zich daarnaast ver buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarmee overbodig en een aanvaardbaar woon- en leefomgeving wordt gewaarborgd.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland 2024. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Figuur 4.2: Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.2.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk opgenomen over geluid van activiteiten. Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid en geur van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving. De benodigde regels over geluid en geur zijn opgenomen in de bruidsschat. Onder de Omgevingswet kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure Activiteiten en milieuzonering nieuwe stijl als hulpmiddel.

4.3.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten uit de omgeving op het plangebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen de nieuwe VNG-brochure Activiteiten en milieuzonering uit 2024 te raadplegen. Gezien de ligging in het buitengebied, zonder andere functies, kan worden gesteld dat er sprake is van een rustig woongebied.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Het plan heeft geen betrekking op activiteiten die hinder kunnen veroorzaken op omliggende geluidgevoelige bebouwing.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

- Aan de Kon. Wilhelminalaan 33, op circa 200 meter van de dichtstbij gelegen koloniewoning, is een grondgebonden agrarisch (melkvee)bedrijf gelegen. Voor het 'Fokken en houden van rundvee' geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en een richtafstand van 100 meter voor geur. Er kan worden voldaan aan deze richtafstand.
- Op een afstand van circa 250 meter van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen waarbinnen zich bedrijven tot en met bedrijfscategorie 2 zich kunnen vestigen. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

4.3.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten.

4.4 Spuitzones

4.4.1 Wettelijk kader

Er bestaat in Nederland geen specifieke landelijke wetgeving voor spuitzones; een spuitzone is een vuistregel van 50 meter die uit de rechtspraak van de Raad van State is voortgekomen om gevoelige functies (zoals woningen) te beschermen tegen gewasbeschermingsmiddelen. Hoewel deze 50 meter geen harde norm is, wordt de afstand in de praktijk vaak gehanteerd om de volksgezondheid te waarborgen. De afstand van 50 meter wordt dan gezien als veilige afstand.

4.4.2 Onderzoek

Rondom de te realiseren woonpercelen liggen agrarische gronden. Om de bouw van de 8 koloniewoningen mogelijk te maken, moet het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tot op 50 meter afstand van de tuin- en woonfuncties worden beëindigd op basis van het voorzorgsbeginsel.

In de regels van dit wijzigingsbesluit zijn spuitvrije zones opgenomen voor de agrarische gronden die binnen 50 meter tot de te realiseren tuin- en woonpercelen gelegen zijn. Binnen deze spuitvrije zones is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect spuitzones.

4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein

4.5.1 Wettelijk kader

De instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.5.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van 8 woningen aan de Hooiweg. Woningen worden gerekend tot geluidgevoelige gebouwen. De Hooiweg en de nabij gelegen P.W. Janssenlaan betreffen onverharde wegen, waaraan vrijwel geen andere functies gesitueerd zijn. Onverharde wegen kennen op grond van de instructieregels uit het Bkl geen geluidaandachtsgebied. Mogelijk krijgt de Hooiweg in de toekomst een halfverharding. Vanwege de zeer geringe verkeersintensiteit van de weg (ruim onder de grens van 1.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal) in de huidige en toekomstige situatie kennen de wegen ook in de toekomstige situatie geen geluidaandachtsgebied. Overige wegen zoals de Kon. Wilhelminalaan liggen op ruime afstand (350 meter) van het plangebied. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Het definitieve omgevingsplan neemt waarden op voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Deze zijn voorgeschreven in het omgevingsplan. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem. Ook zijn de activiteiten opgenomen in het Bal:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.6.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan twee uur aanwezig zijn. In het plangebied is daarom een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma, d.d. 9 juli 2020, projectnummer 20-M9366). Het onderzoek is als Bijlage 3 opgenomen bij deze motivering. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten is opgenomen in onderstaande tabel. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten is opgenomen in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuigelijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1+ 10 t/m 15	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	2+18 t/m 22	0-0,5	-	-	-	-	AW*
3 (MM3)	24 t/m 29	0-0,5	-	kwik	lood	-	Industrie*
4 (MM4)	30 t/m 36	0-0,5	-	-	-	-	AW*
5 (MM5)	38 t/m 43	0-0,5	-	-	-	-	AW*
6 (MM6)	1+2+16	0,3-1,8	-	-	-	-	AW*
7 (MM7)	5+23	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*
8 (MM8)	6+30	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*
9 (MM9)	7+8+37	1,0-2,0	-	kobalt, kwik	-	-	Wonen*
Grondwater							
Pb1	1	3,5-4,5	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Pb 2	2	3,0-4,0	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Pb 3	3	2,7-3,7	-	barium	-	-	n.v.t.
Pb 4	4	3,0-4,0	-	-	koper	-	n.v.t.
Pb 5	5	2,9-3,9	-	barium	-	-	n.v.t.
Pb 6	6	2,5-3,5	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Pb 7	7	2,6-3,6	-	barium	-	-	n.v.t.
Pb 8	8	2,6-3,6	-	barium	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex =<0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Figuur 4.3: Onderzoeksresultaten bodemonderzoek (bron: Sigma)

Het verhoogd gemeten gehalte lood in het bovengrondmengmonster MM3 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0,5) en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging, naar mening van Sigma, een directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Peilbuis 4 (3,0-4,0 m-mv), het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 bevat een verhoogd gehalte koper t.o.v. de tussenwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 overschrijdt de tussenwaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 is niet direct te relateren en hangt in dit geval naar verwachting niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Ter verificatie hiervan wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte koper (zware metalen).

Voor het overige bevatten de boven- en ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen ten opzichte van respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de

bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten onvoldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897 heeft geen onderdeel uitgemaakt van de scope van het uitgevoerde onderzoek. Op basis van het verrichte onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Op 8 juli jl. heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een tijdelijk handelingskader vastgesteld voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Vanaf 8 juli 2019 is het verplicht om onderzoek naar de stofgroep PFAS uit te voeren bij o.a. partijkeuringen in het kader van afvoer van grond. In het verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek uitgevoerd naar PFAS stoffen in de bodem.

Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek is als Bijlage 4 bij deze motivering gevoegd.

In het aanvullend onderzoek zijn de matig verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) in de individuele deelmonsters niet opnieuw gemeten. De individuele geanalyseerde deelmonsters van de boringen 24 t/m 29 bevatten geen verhoogd gehalte lood (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. De na uitsplitsing gemeten gehalten lood (zware metalen) in de bovengrondmonsters AV1 t/m AV6 geven naar mening van Sigma geen verdere aanleiding tot het instellen van afperkend onderzoek.

Het in peilbuis 4, in het kader van het verkennend bodemonderzoek, matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) is na herbemonstering niet opnieuw gemeten. Het na herbemonstering gemeten gehalten koper (zware metalen) in het grondwatermonster uit peilbuis 4 geeft naar mening van Sigma geen verdere aanleiding tot het instellen van afperkend onderzoek.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken geldt, ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

Geactualiseerd bodemonderzoek

P.m. Op een later moment zal er een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect bodem.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.7.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ook blijkt uit jurisprudentie dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De grens is hierbij gelegd op 12 woningen. In dit plan worden 8 woningen gerealiseerd. Er kan daarmee worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Met het planvoornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere ladderonderbouwing is daarmee niet van toepassing.

4.8 Archeologie

4.8.1 Wettelijk kader

Voor de uitvoering van plannen en projecten moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden. Bij de ontwikkeling van plannen en projecten moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden hiermee. Dat is de essentie van het Europese beleid. Daarmee is het behoud van archeologische resten in de bodem en bescherming van het cultureel erfgoed en landschap belangrijk. De beginselen uit het Bkl richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Bij het voornemen om een activiteit te verrichten die effect heeft op de bodem is het van belang dat een onderzoek naar archeologie (archeologisch vooronderzoek) plaatsvindt. Als uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden om hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.2 Onderzoek

Voorliggend plangebied is in het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'.

De voor 'Waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van middelhoge en hoge archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels, mits:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- c. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

In de afgelopen jaren is er een toenemende belangstelling voor de jonge archeologie. Gelet op de geschiedenis van het plangebied als onderdeel van de Kolonie van de Maatschappij van Weldadigheid is het voor de hand liggend dat oude archeologische sporen (van voor 1800) zijn vergraven in de tijd dat de Kolonie is gesticht en de gronden zijn ontgonnen. Wel ligt het in de lijn der verwachting dat er nu sporen te vinden zijn van de bewoningsgeschiedenis uit de tijd van de Kolonie.

Bij een eerder onderzoek aan de M.E. van der Meulenweg te Frederiksoord zijn ook twee kolonie woningen van de Maatschappij van Weldadigheid opgegraven. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat de voormalige bebouwing omstreeks 1930 grondig is gesloopt en dat hierbij waarschijnlijk ook het oorspronkelijke maaiveld gedeeltelijk is afgegraven en/of afgeschoven. Het aantal in situ sporen van de kolonistenwoningen zelf zijn zeer beperkt en bestaan uit restanten van giertonnen of beerputten en twee kleine restanten van de buitenmuren.

Op basis van dit onderzoek is gebleken dat het opgraven van meerdere woningen niet meer informatie gaat opleveren dat er nu al is. De wetenschappelijke meerwaarde van het opgraven van alle woningen is dan ook beperkt.

In overleg met de archeologisch adviseur van de gemeente en met de provinciaal archeoloog is besloten om bij de uitvoering van het planvoornemen een archeologische begeleiding (bij de uitvoering van graafwerkzaamheden) op te nemen in geval van gravende werkzaamheden over in geval van een oppervlakte groter dan 70 m² en een diepte van meer dan 30 cm. Dit zal, net als bij het onderzoek aan de M.E. van der Meulenweg, eerst voor twee woningen gebeuren. Op basis van de bevindingen kan dan besloten worden of het nog nodig zal zijn om de andere woningen te begeleiden of dat gestopt kan worden met begeleiden.

4.8.3 Conclusie

Het planvoornemen is voor advies voorgelegd aan de provinciaal en gemeentelijk archeoloog.

In het plan is de functie 'Waarde - Archeologie' opgenomen om de archeologische begeleiding te regelen. Op basis van de begeleiding van de eerste twee woningen zal door het bevoegd gezag een besluit genomen worden ten aanzien van eventueel aanvullend veldonderzoek bij de overige woningen. Als blijkt dat het veldonderzoek bij de eerste twee woningen weinig tot geen nieuwe informatie heeft opgeleverd zal de locatie vrij gegeven worden.

In dat geval stelt de gemeente het op prijs als amateur-archeologen de gelegenheid wordt geboden om waarnemingen te doen. Tevens kan het interessant zijn om eventueel gedane vondsten te behouden om daarmee op een nader te bepalen locatie het verhaal te kunnen vertellen van de voormalige bewoners van de te ontwikkelen koloniewoning.

De P.W. Janssenlaan en de Hooilaan hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer onverhard'. De Maatschappij van Weldadigheid heeft niet de intentie om deze functie te veranderen, hierdoor maken deze wegen geen onderdeel uit van voorliggend plan. Vooralsnog wordt een versteviging van de toplaag voorzien waarbij door bijmenging van specifieke zandfracties 'hydraulisch zand' ontstaat. Wanneer de bewerking niet dieper gaat dan 30 centimeter is geen aanlegvergunning ten aanzien van het omgevingsaspect archeologie nodig.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Voor de uitvoering van plannen en projecten moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden. Bij de ontwikkeling van plannen en projecten moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden hiermee. Dat is de essentie van het Europese beleid. Daarmee is het behoud van archeologische resten in de bodem en bescherming van het cultureel erfgoed en landschap belangrijk. De beginselen uit het Bkl richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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

4.9.2 Onderzoek

De gemeente Westerveld heeft de cultuurhistorische waarden van de gemeente laten vaststellen door een gespecialiseerd bureau. In het rapport 'Tussen Havelterberg en Lheebroek: een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld' (RAAP-RAPPORT 2493, 2012) worden de kenmerken van de landschapstypen van de gemeente Westerveld nader omschreven. Daarnaast is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld gebracht, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog.

In 2020 is de cultuurhistorische waardenkaart geactualiseerd. De kaart is integraal opgenomen in de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie die in 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

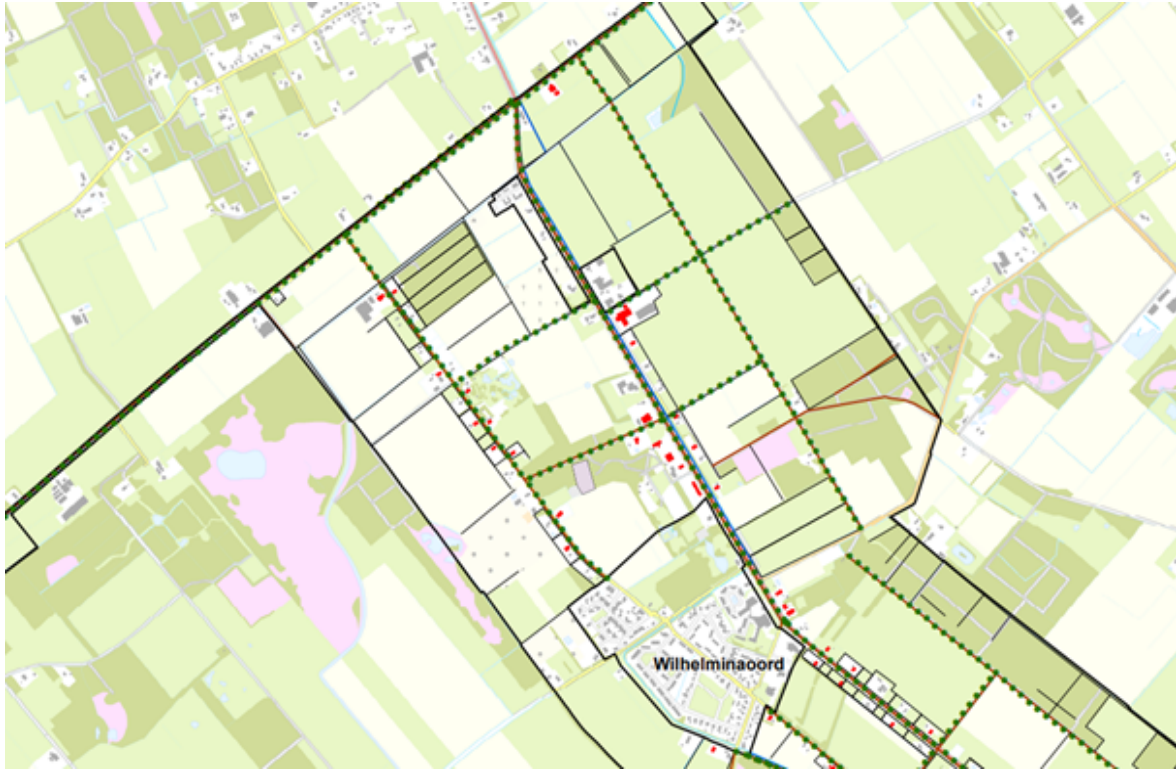
Het plangebied maakt ook onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Frederiksoord. Frederiksoord - Wilhelminaoord is aangewezen als beschermd gezicht, omdat het sociaalhistorisch en ruimtelijk gezien van belang is vanwege de systematische ontginning van de woeste gronden, die in een voor dit gebied karakteristieke ruimtelijke structuur heeft geresulteerd. Deze wordt in beginsel gekenmerkt door een rechtlijnig wegenpatroon en gelijkvormige woningen, die op een regelmatige afstand van elkaar staan.

Outstanding universal Values (OUV)

Het gebied maakt onderdeel uit van de vrije kolonie Frederiksoord. De Kolonie staat, samen met andere Koloniën van Weldadigheid op de lijst van UNESCO Werelderfgoed. Onderdeel van deze nominatie is het benoemen van de OUV's van het gebied. In en rond het plangebied zijn de kenmerkende OUV's:

- de ontginningsstructuur die nog te zien is in sommige kavelstructuren;
- de laanstructuur langs de Hooiweg – Noord.

Oorspronkelijk stonden langs de Hooiweg - Noord koloniewoningen. Deze koloniewoningen zijn aan het begin van de 20^e eeuw als gevolg van nieuwe landbouwkundige inzichten gesloopt. Kenmerkend voor de kolonie zijn de koloniewoningen, in duidelijke ritmiek langs lange wegen en paden.



Figuur. 4.4: Uitsnede kaart attributes Kolonie van Weldadigheid

Overige cultuurhistorische waarden

De Kolonie is een levend landschap. Bijzonder zijn dan ook de tijdlagen die in de Kolonie te zien zijn. De oorspronkelijke tijds laag vormt de basis voor de nominatie tot werelderfgoed. De waarden die daarbij horen, zijn benoemd als OUV's.

Als de Kolonie in het midden van de 19e eeuw te maken krijgt met tegenslagen, voert de Maatschappij een schaalvergroting en reorganisatie door. Er worden grotere boerenhoeven gebouwd. Een van deze hoeven is hoeve Prinses Marianne, op korte afstand van het plangebied.

Principes voor ontwikkeling

De bouw van de koloniewoningen is een uitvloeisel van al langlopende bestuurlijke afspraken. Met het terugbouwen van koloniewoningen wordt een bijzondere woonvorm toegevoegd en tegelijkertijd de uniciteit van de Kolonie beter zichtbaar gemaakt.

Voor de terugbouw van de koloniewoningen gelden de volgende uitgangspunten: structuurherstel en versterking;

- handhaven rechte lijnige, orthogonale structuur;
- waarborgen van de doorzichten naar het achterliggende gebied;
- terugbouw op historische plaatsen (niet op de oorspronkelijke kavels);
- geen bebouwing op de dwarslinten;
- bebouwing conform welstandsnota;
- samenhang met andere functies;
- vaste kaders voor terreininrichting.

Relatie met het voorliggende plan

Langs de Hooiweg-Noord lagen oorspronkelijk 10 kavels met koloniewoningen. Daarvan worden er 8 op de historische plaats teruggebouwd. Er is gekozen voor deze 8 koloniewoningen om plekken met grote natuurwaarden te sparen en toch de oorspronkelijke ritmiek weer zichtbaar te maken.

De laanstructuur blijft behouden en ook het pad blijft onverhard.

De opzet en maatvoering van de kavels is afgestemd op de oorspronkelijke opzet van de kavels van

koloniewoningen. Langs de Hooiweg-Noord wordt voor de nieuwe kavels gebruik gemaakt van dezelfde 'plot' als bij de andere nieuwgebouwde koloniewoningen. Daardoor wordt de 'kracht van de herhaling' zichtbaar. En daarmee ook het beeld dat refereert aan de situatie van lang geleden.

4.9.3 Conclusie

De OUV's mogen niet worden aangetast. Dat is met voorliggende plannen niet aan de orde. De laanstructuur langs de Hooiweg – Noord blijft behouden en ook de weg zelf blijft onverhard. De kenmerkende ontginningsstructuur blijft onveranderd.

De nieuwe koloniewoningen zijn een nieuwe tijdlaag in het levende landschap van de Kolonie. De koloniewoningen zijn identiek aan de andere al gebouwde koloniewoningen en doen daarmee recht aan de illusie van regelmaat en de kracht van de herhaling waarop de Kolonie ooit is gebouwd.

Er is daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.10 Ecologie

4.10.1 Wettelijk kader

De ecologische wet- en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), flora- en fauna-activiteit (soortbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vroegere Wet natuurbescherming (Wnb), de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden. Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd.

4.10.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde natuurtoets). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 5 bij deze motivering gevoegd.

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd en rekening wordt gehouden met de versturende werking van kunstlicht op vleermuizen.

Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Negatieve effecten op vleermuizen door lichtverstoring kunnen worden voorkomen door gebruik te maken van verlichting die niet op de bomen schijnt.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid

Stikstof

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een omgevingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden gewijzigd.

Om vast te stellen of sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening en bijbehorende bijlages zijn als Bijlage 6 bij deze motivering gevoegd.

Uit de berekening blijkt dat er 0,00 mol/ha/jr stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Daarmee zijn nadelige gevolgen op Natura 2000-gebied vanwege stikstofdepositie uitgesloten.

4.10.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect ecologie.

4.11 Waterbelang

4.11.1 Wettelijk kader

Uit het Bkl volgt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van de watersystemen wordt in deze paragraaf eveneens betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening van Drents Overijsselse Delta.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. De gemeente doet dit met Waterschap Drents Overijsselse Delta middels de digitale watertoets en eventuele aanvullende overleggen.

4.11.2 Onderzoek

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het planvoornemen ingediend bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. De digitale watertoets heeft op 18 juni 2025 plaatsgevonden. Het aanvraagformulier is als Bijlage 7 bij deze motivering gevoegd.

Uit de watertoets kwam naar voren dat de normale procedure kan worden doorlopen. Dit blijkt tevens uit de uitgangspuntennotitie wateradvies (Bijlage 8).

Algemene uitgangspunten plan

Het plan betreft de realisatie van 8 koloniewoningen op grote kavels gelegen in het buitengebied. Het verhard oppervlakte per kavel wordt circa 250 m², derhalve betreft de verharding in totaal circa 2.000 m². Voor de riolering is gekozen voor een IBA-systeem. Rondom de kavels worden sloten en greppels aangelegd ter compensatie. Indien zij water afvoeren wateren zij af in noordelijke richting op de watergang langs Oostvierdeparten en kruist daarbij via een sifon de Verlengde Nijensleker Schipsloot.

Uitgangspunten op inrichtingsniveau

Watersysteem

De woonkavels worden aan de oostkant van de Hooiweg noord gerealiseerd. Aan beide zijden van de Hooiweg bevinden zich sloten/greppels van C-categorie die het merendeel van het jaar droog staan.

De te realiseren woonkavels worden omzoomd met te graven ondiepe sloten/greppels, eveneens C-categorie, die naar verwachting ook het merendeel van het jaar droog zullen staan.

Het hemelwater van de daken (woningen en bijgebouwen) wordt via goten en een hemelwaterafvoer geloosd op deze greppels/ sloten. Bij eventuele extreme neerslag mogelijk in de reeds bestaande

bermsloot van de Hooiweg. Omdat de greppels/sloten merendeels droog staan is er eerder sprake van infiltratie naar het grondwater dan van lozing op het oppervlaktewater. Hemelwater op de tuinverhardingen voegt zich via bodempassage bij het grondwater c.q. in de greppels.

Voor het graven van de greppels/sloten rondom de kavels wordt een watervergunning en indien nodig een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aangevraagd.

De ontsluiting van de kavels wordt gerealiseerd op de Hooiweg. Om de ontsluiting mogelijk te maken worden dammen gerealiseerd in de bestaande sloot langs de Hooiweg. In deze dammen worden duikers geplaatst welke voldoende profiel hebben om de, overigens beperkte, afwaterende functie van de sloot blijvend te garanderen.

Wateroverlast

In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast opgetreden. Om bij hevige regenval de versnelde afvoer van het verhard oppervlak van de gebouwen te kunnen opvangen, moet bij de toename van het verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² circa 10% (200 m²) worden gecompenseerd, met een waterbergend oppervlak waar maximaal 30 centimeter aan berging kan plaatsvinden.

In het plan is voorzien in de aanleg van circa 730 meter 'bredere watergangen' (bovenbreedte 2,8 meter) achter de kavels langs en circa 608 meter greppels (bovenbreedte 1,6 meter) aan de zijkanten van de woonkavels.

Doordat de greppels direct lozen op de achtersloten, dragen de greppels nauwelijks bij aan de berging. In de 30 centimeter diepere achtersloten daarentegen is ruimte voor 730 meter keer gemiddeld 1,10 m² per meter, derhalve 803 m². Deze voldoet dus met factor 4 ruimschoots zodat er geen sprake zal zijn van wateroverlast.

De perceel-omsluitende greppels zullen de kavels enigszins draineren en omdat het vloerpeil 15 centimeter hoger wordt aangelegd dan het aansluitende kavelpeil en er kruipruimtelos wordt gebouwd, bestaat er geen risico op (grond)wateroverlast.

Waterkwaliteit

De toe te passen bouwmaterialen zijn beperkt gevoelig voor uitloging, hierdoor heeft het plan geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en het aspect ecologie.

Huishoudelijk afvalwater

De eigenaren van de 8 woningen verwerken, ieder individueel hun huishoudelijk afvalwater. Per kavel is er een IBA aanwezig waarbij via een septic-tank en een helofytenfilter het afvalwater wordt omgezet in effluent dat op de greppel mag worden geloosd. Voor de aanleg van een IBA zal een watervergunning worden aangevraagd. In deze situatie volstaat een zogenaamd verbeterde septic-tank van minimaal 6 m³ per woning. Naast het gezuiverde water uit het helofytenfilter lozen de bewoners het hemelwater in de greppels. De gemeente ontvangt en verwerkt in dit geval geen (afval)water.

Externe werking wijzigingsplan

Peilbeheer grasland

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/ maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast.

Gezien de drooglegging van de kavels en de greppels die om de percelen worden aangelegd worden hier, ook in extreme situaties, geen problemen verwacht.

Verdroging en vernatting

Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied het waterpeil wordt gewijzigd is op grond van de

Waterwet een vergunning van het waterschap nodig. In het plangebied is geen sprake van (grond)waterpeilwijzigingen, hierdoor hoeft er geen vergunning te worden aangevraagd.

Beheer en onderhoud

Zowel de bestaande als de nieuwe waterlopen zijn van de C-categorie zodat het beheer en onderhoud bij de eigenaar, in dit geval de Maatschappij van Weldadigheid, ligt.

Alle greppels en/of sloten zijn vanuit minimaal één zijde volledig bereikbaar zodat op eenvoudige wijze machinaal onderhoud kan plaatsvinden.

4.11.3 Conclusie

Met inachtneming van de waterparagraaf is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect water.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In de CROW-publicatie nr. 744 'Parkeerkencijfers 2024' (augustus 2024) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

4.12.2 Onderzoek

Verkeersafwikkeling

Het planvoornemen leidt tot de bouw van 8 vrijstaande woningen. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 – Parkeerkencijfers 2024. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

Het planvoornemen maakt 8 vrijstaande (koop)woningen mogelijk in het buitengebied in een niet stedelijke gemeente. Uitgaande van de normen van de voorgenoemde CROW publicatie is berekend dat de verkeersgeneratie van het voornemen maximaal $(8,6 \times 8 =)$ 69 verkeersbewegingen per etmaal betreft.

Het planvoornemen kent daarmee een relatief beperkte verkeersaantrekkende werking. Aanpassingen in de verkeersontsluiting zijn daarmee niet direct noodzakelijk. Mogelijk krijgt de Hooiweg in de toekomst een halfverharding.

Parkeren

Naast een verkeersaantrekkende werking neemt de parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van het voornemen ook toe. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2020-2030. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied in het buitengebied ligt. Uitgaande van de toevoeging van 8 vrijstaande woning is berekend dat de parkeerbehoefte $(2,8 \times 8 =)$ 23 parkeerplekken bedraagt.

De parkeerbehoefte kan op eigen erf worden opgelost.

4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect verkeer en parkeren.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.13.2 Onderzoek

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) waarmee is vastgelegd dat energiebronnen voor gebouwen in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat er geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken). Basale keuzes in het licht van het beleid zijn dan ook de volgende:

- Kies voor aardgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie.
- Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagsystemen, zonnecollectoren en dergelijke).

De met het planvoornemen te bouwen woningen worden zo duurzaam mogelijk en tevens gasloos (All-electric) gebouwd. Het uitgangspunt is een woning met een zeer goed geïsoleerde schil. De woning krijgt het hoogste energielabel. Ook worden er met het planvoornemen zonnepanelen gerealiseerd op het erf.

4.13.3 Conclusie

Zoals hiervoor beschreven, wordt zoveel mogelijk voldaan aan de eisen en voorwaarden van duurzaamheid. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid en gezondheid.

4.14 Mer

4.14.1 Wettelijk kader

Een toets aan de regels over een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd als onderdeel van de motivering van een wijziging omgevingsplan. Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vindt een mer-beoordeling plaats bij een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.14.2 Onderzoek

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie mer-beoordeling opgesteld. De notitie is als Bijlage 9 aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maakt.

4.14.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Toelichting planregels TAM-plan

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en artikel 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een

bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Plangebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.1701.527TAMHooiweg-0001] zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In paragraaf 1.3 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

Paragraaf 2.4 zette het juridische kader uiteen dat op grond van het omgevingsplan nu geldt voor de locatie. Er is toegelicht waarom het nieuwe initiatief strijdig is met het huidige kader. De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden daarom met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De wijziging heeft tot gevolg dat nieuwbouw van aaneengesloten grondgebonden woningen mogelijk is. Dit betreft een woonfunctie; deze is hierna nader uiteengezet.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preamble

De preamble is direct zichtbaar boven de regels. In de preamble staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan moet worden gelezen als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

In de toepassingsbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid wordt aangegeven dat het bestemmingsplan 'Kleinschalige hernieuwbare energie', vastgesteld op 20-12-2022, in afwijking het eerste lid, van overeenkomstige van toepassing blijft.

In het derde lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan. Dit geldt niet voor de regels in paragraaf 22.2.7.3.

In het vierde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op het TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Artikel 3 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 1.1 al begripsbepalingen. In dit artikel zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet-

en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2. FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Agrarisch

In dit artikel is de functie Agrarisch opgenomen. Binnen deze functie mogen de gronden gebruikt worden voor cultuurgrond en water. De daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erven en agrarische gronden zijn inbegrepen in de functie. Binnen deze functie is ook een regel opgenomen over een spuitvrije zone. Op gronden binnen de locatie 'overige zone - spuitvrije zone' is het niet toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

In dit artikel is de functie Bedrijf - Nutsvoorziening opgenomen. Binnen deze functie mogen gronden worden gebruikt voor nutsvoorzieningen waarbij de daarbij behorende terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen zijn inbegrepen in de functie.

Artikel 8 Bos

In dit artikel is de functie Bos opgenomen. Binnen deze functie zijn (hoog)opgaande afschermdende beplanting, bos en waterlopen evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 9 Tuin

In dit artikel is de functie Tuin opgenomen. Binnen deze functie mogen gronden gebruikt worden voor tuin. In de bouwregels is opgenomen dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Artikel 10 Verkeer - Onverhard

In dit artikel is de functie Verkeer - Onverhard opgenomen. Binnen deze functie mogen gronden gebruikt worden voor onverharde wegen ter ontsluiting van de aanliggende percelen en laanbeplanting. In de bouwregels is opgenomen dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Artikel 11 Wonen - Koloniewoning

In dit artikel is de functie Wonen opgenomen. Hier is wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep toegestaan.

De daarbij behorende bebouwing, erven, tuinen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn inbegrepen in de woonfunctie.

Artikel 12 Leiding - Gas

In dit artikel is de functie Leiding - Gas opgenomen. Binnen deze functie mogen gronden gebruikt worden voor een ondergrondse leiding voor het transport van aardgas. De daarbij behorende veiligheidszone en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn inbegrepen in de functie. Binnen deze functie zijn bouwregels en aanvullende beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor het bouwen opgenomen. Daarnaast geldt een vergunningplicht voor het gebruik van gronden en bouwwerken als beperkt kwetsbaar gebouw en locatie, kwetsbaar gebouw en locatie en zeer kwetsbaar gebouw. Ook is een vergunningplicht voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

In dit artikel is de functie Waarde - Archeologie opgenomen. Binnen deze functie zijn gronden mede aangewezen voor het behoud van archeologische waarden.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

In dit artikel is de functie Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Binnen deze functie zijn gronden mede aangewezen voor het behoud van middelhoge en hoge archeologische waarden.

Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorie

In dit artikel is de functie Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Binnen deze functie zijn gronden mede aangewezen voor de opbouw, het behoud en het herstel van de aan gronden eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 17 Algemene verboden gebruiksactiviteiten

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies. Hiermee worden onder meer de zogenaamde seksinrichtingen, maar ook andere ongewenste functies tegengegaan. Het is wel toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of ontheffing is verleend.

Artikel 18 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt in een aantal specifieke gevallen ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bebouwingskarakteristiek van de straat, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de woonsituatie.

Artikel 19 Regels met betrekking tot bed and breakfast

In dit artikel wordt geregeld dat alleen met een omgevingsvergunning gebouwen gebruikt mogen worden voor een bed & breakfast. Bij de omgevingsvergunning zijn beoordelingsregels voor een bed & breakfast opgenomen.

Artikel 20 Regels met betrekking tot parkeren en laad- en losruimte

In dit artikel wordt geregeld dat alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien aan de regels van het parkeren of het laden en lossen wordt voldaan. Hierbij wordt voor de vraag of sprake is van voldoende parkeergelegenheid verwezen naar de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW en is als primaire vereiste opgenomen dat parkeren en laden/lossen op eigen terrein plaatsvindt.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGSREGELS

Artikel 21 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Het uitgangspunt is dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierop is onder andere een uitzondering opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie van dit TAM-omgevingsplan. Op deze manier is geborgd dat het niet mogelijk is dat ondanks het verbod in 6.4.2 en de toedeling van een andere, niet agrarische functie, toch gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden blijven gebruikt op deze locatie. Deze uitzondering is opgenomen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn, dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Toetsing

De Maatschappij van Weldadigheid is eigenaar van vrijwel alle gronden. Zij draagt de verantwoordelijkheid voor de exploitatie en doorontwikkeling van het gebied, zoals dat ook in het Kolonieplan is beoogd.

Ten behoeve van het kostenverhaal inclusief nadeelcompensatie is tussen gemeente en de Maatschappij van Weldadigheid een overeenkomst opgesteld. Daarmee zijn beide aspecten voldoende (financieel) ingekaderd en geregeld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe participatie is gevoerd ten behoeve van dit plan. Er dient participatie te worden gevoerd volgens de Participatieverordening gemeente Westerveld 2022.

Op maandag 27 oktober 2025 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Vereniging de Proef aan de Majoor van Swietenlaan 15 te Frederiksoord. De inloopbijeenkomst is bezocht door circa 20 personen. Omwonenden zijn direct uitgenodigd via een brief. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst is een participatieverslag opgesteld. Het participatieverslag is bij deze motivering gevoegd als Bijlage 10.

De inloopbijeenkomst heeft geen redenen gegeven om het plan aan te passen.

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.¹

7.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

Hoofdstuk 8 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de wijziging van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan enkel mag worden gewijzigd als:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

Met het planvoornemen worden 8 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Er wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.