Buitengebied, Wateren 13, Wateren

NL.IMRO.1701.509PHZWateren13-0002

Inhoud:	Toelichting Regels Verbeelding
Initiatiefnemer:	Fam. Tempelman
Status:	Vaststelling
Opsteller:	M. Sollie
Controle:	R. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Toelichting

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging plangebied 1
1.3 Geldende bestemmingsplan 1
1.4 Leeswijzer 2
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan 3
2.1 Historie 3
2.2 Huidige situatie 3
2.3 Ruimtelijke ontwikkeling 4
Hoofdstuk 3 Beleid 7
3.1 Rijksbeleid 7
3.2 Provinciaal beleid 7
3.3 Waterschapsbeleid 11
3.4 Gemeentelijk beleid 11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 14
4.1 Milieuzonering 14
4.2 Bodem 15
4.3 Geluid 16
4.4 Luchtkwaliteit 16
4.5 Externe veiligheid 17
4.6 Cultuurhistorie en archeologie 17
4.7 Water 19
4.8 Ecologie 20
4.9 Verkeer en parkeren 20
4.10 Duurzaamheid 21
4.11 Gezondheid 22
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 23
5.1 Algemeen 23
5.2 Wijze van bestemmen 24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 26
6.1 Economische uitvoerbaarheid 26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
Bijlagen behorend bij de toelichting
Bijlage 1 Projectplan bijzondere woonvorm
Bijlage 2 Historische beschrijving
Bijlage 3 Rapport natuurwaarden onderzoek
Bijlage 4 Aerius berekening

Bijlage 5 Waterparagraaf

Bijlage 6 Nota van zienswijzen bestemmingsplan

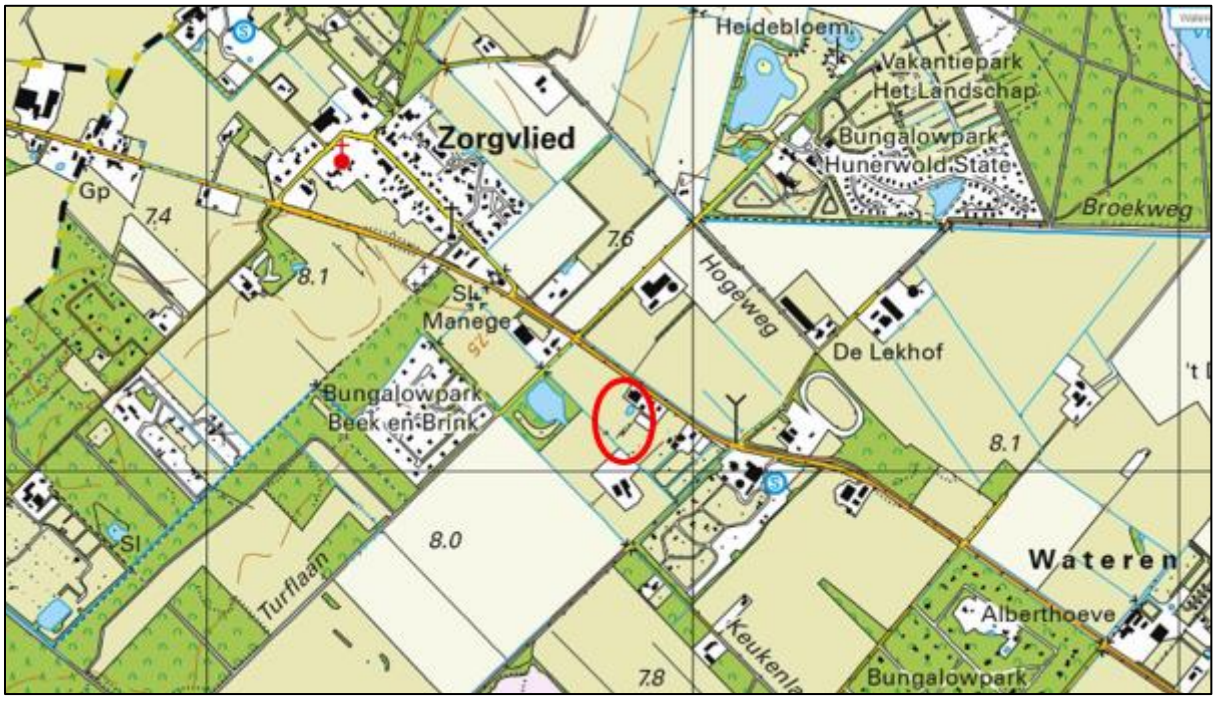
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de voormalige school van Wateren en omliggend terrein te herontwikkelen ten behoeve van een woongemeenschap. Er is vooroverleg gevoerd door initiatiefnemer met het verzoek om medewerking om huidige bestemming 'Wonen' te herzien naar 'Woonleefgemeenschap'. In het kader van het vooroverleg is tevens afstemming gezocht met gedeputeerde staten van Drenthe. Bij brief van 1 maart 2021 heeft het college onder voorwaarden planologische medewerking uitgesproken voor deze ontwikkeling tot ten hoogste 9 woonappartementen. De voorwaarden zijn door initiatiefnemer in de planvorming nader uitgewerkt en voor zover van toepassing in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.2 Ligging plangebied

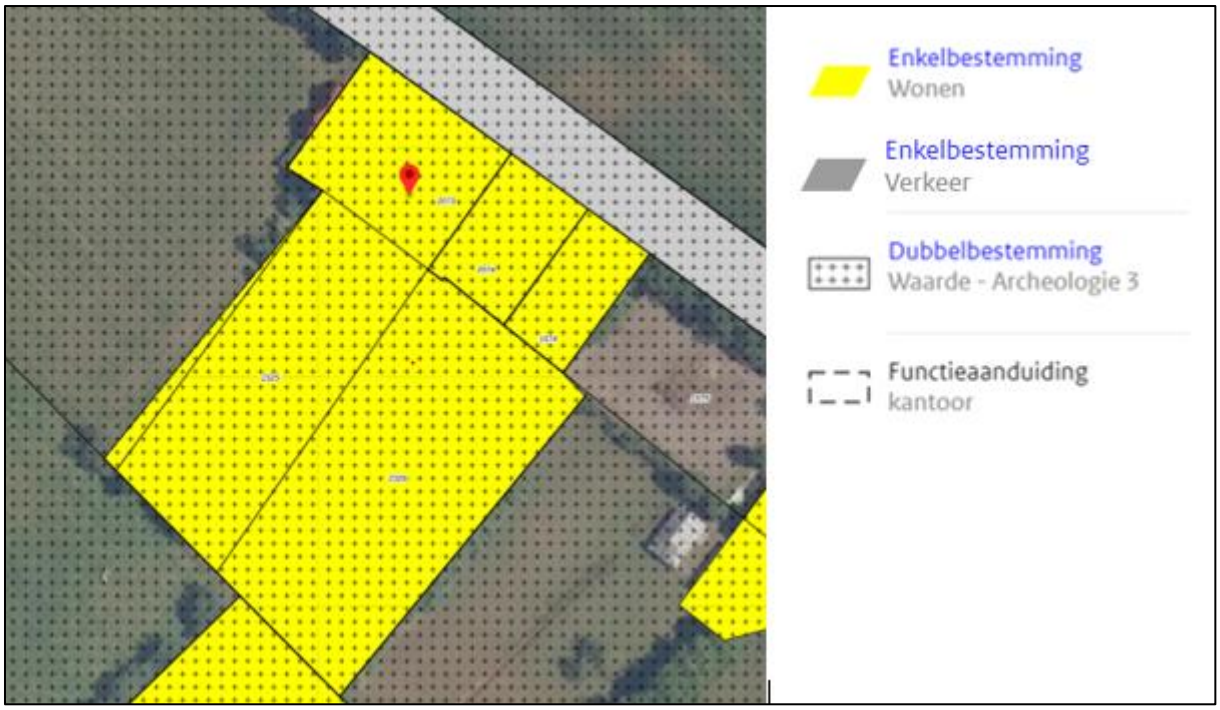
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Wateren en ligt tegen het dorp Zorgvlied. In afbeelding 1.1 is de ligging met een rode cirkel globaal aangeduid op de kaart. Het plangebied is kadastraal bekend als Diever sectie A en omvat de perceelnummers 2073, 2325, 2326 en een deel van 1710.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: Topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Wateren 13 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied en heeft de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Kantoor'. Daarnaast heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart toegevoegd, waarin het schoolgebouw aangeduid is met een rode marker. Onder de woonbestemming geldt dat per bestemmingsvlak één woonhuis mag worden gebouwd. Het toevoegen van woningen op deze locatie is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Bron: gemeente Westerveld

Dit bestemmingsplan voorziet in een aangepaste woonbestemming waarbij wordt voorzien in de beoogde 9 woonappartementen met gezamenlijke voorzieningen. Er is sprake van verbouw en beperkte uitbreidingen van het bestaande gebouw en bouw bijbehorende bouwwerken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Historie

De school van Wateren is in 1920 gebouwd en sindsdien hebben er in de jaren daarna een aantal verbouwingen plaatsgevonden en is er een gymzaal aangebouwd. De school heeft tot 1995 als zodanig gefunctioneerd. Vanaf 1995 tot 2006 was er een natuurhistorisch museum in het gebouw gevestigd. In 2006 kwam de school in handen van initiatiefnemers die ter plaatse zijn gaan wonen en de school grondig gerestaureerd en verbouwd hebben. Vanaf 2014 wordt het gebouw geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderaccommodatie nadat de kantoorfunctie was beëindigd. Voor een beschrijving van de historie van het schoolgebouw en de architect die het gebouw ontworpen heeft wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel is zoals aangegeven de vm. school van Wateren gesitueerd. Op dit moment wonen initiatiefnemers in het pand en wordt het geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderlocatie.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie Bron: Architektenburo Van Ruth d.d. 5 november 2021

In het gebouw zijn sinds 2010 twee bed & breakfast appartementen aanwezig die zich op de verdieping aan de westkant van het gebouw bevinden. Ten behoeve van de groepsaccommodatie zijn in de oostzijde van het gebouw, op de verdieping, slaapverblijven gerealiseerd. Hier is ruimte voor in totaal 14 bedden. Op de begane grond, achter in het gebouw, zijn dagverblijfsruimten (woonkamer, keuken, sanitair) aanwezig. In totaal omvat het pand gelegenheid voor 22 slaapplaatsen. Ten behoeve van de groepsaccommodatie is een overdekte veranda gerealiseerd aan de bestaande niet naar de weg gekeerde voorgevel van het vm. schoolgebouw.

Het terrein aan de wegzijde is verhard ten behoeve van parkeren en toegang tot het perceel. Het perceel achter het bestaande gebouw is ingericht als erf behorende bij de woning, groepsaccommodatie en vergaderlocatie. Ten zuiden van het vm. schoolgebouw is een bijgebouw gesitueerd.

Het perceel achter de woningen met huisnummers 9 en 11 is onderdeel van het plangebied en is ingericht ten behoeve van het houden van paarden.

2.3 Ruimtelijke ontwikkeling

De huidige coronamaatregelen drukken zwaar op de omzet van de groepsaccomodatie en met de eigen leeftijd (60+) in gedachten is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een alternatieve toekomstbestendige invulling van het eigendom.

De laatste jaren is er een stijging in de belangstelling voor woonleefgemeenschappen. Waarbij wel iedereen zijn eigen huis heeft met alle voorzieningen, maar er ook gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes zijn waar bewoners elkaar vrijwillig kunnen ontmoeten, samen kunnen koken/eten, kunnen (groente)tuinieren, knutselen, of onderhoud en reparaties aan het pand uitvoeren. En waar bewoners in het kader van ‘noaberschap’ ook elkaar hand- en spandiensten kunnen verlenen en mogelijk zelfs onderling mantelzorg kunnen bieden. Dergelijke bijzondere woonvormen worden daarnaast vanuit de overheid gestimuleerd. De doelgroep die beoogd wordt is de actieve 50plusser. Voor een uitgebreide omschrijving van de woonleefgemeenschap zie bijlage 1 van de toelichting.

Initiatiefnemers beogen 9 wooneenheden te realiseren geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens. De wooneenheden variëren in oppervlakte tussen de ca. 60 en 115 m² afhankelijk van de mogelijkheden van bestaande bebouwing en woonwensen van de bewonersgroep. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes beoogd waaronder een huiskamer, een keuken, bergingen en een overdekt terras.

Er zijn uitbreidingen voorzien aan het bestaande pand, te weten een balkon aan de westzijde en aanbouwen aan de achterzijde. Tevens is een nieuw bijgebouw voorzien. Eventueel op het achtererf een plantenkas voorzien ten behoeve van de aan te leggen moestuin en een overdekt zitje. Voor het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de regels van het maximaal toelaatbare aantal m² aan bestaande bebouwing bij een reguliere woonbestemming, te weten 250 m². Dat betekent een toename van de huidige toegestane oppervlakte. Gezien het ruimtelijk beleid voor woningsplitsing in het buitengebied van Westerveld, waarbij bij een splitsing tot drie woningen maximaal 300 m² zou zijn toegestaan, is de met dit plan beoogde 250 m² ruimtelijk aanvaardbaar. Het zuidoostelijk deel van het woonerf blijft onbebouwd. In afbeelding 2.2 is de grens van de Bijbehorende bouwwerken aangegeven met een stippellijn. Deze begrenzing is overgenomen op de plankaart en geborgd in de bouwregels.

Het bestaande ingerichte achtererf blijft als zodanig in gebruik ten behoeve van de beoogde wooneenheden, daarbij zal het erf worden aangekleed met onder andere een moestuin, terras en fruithof. Daarbij blijven de bestaande houtsingels op het perceel intact. In onderstaande afbeelding 2.3 alsmede bijlage 1 bij de regels van dit plan is het landschappelijk erfinrichtingsplan verbeeld.

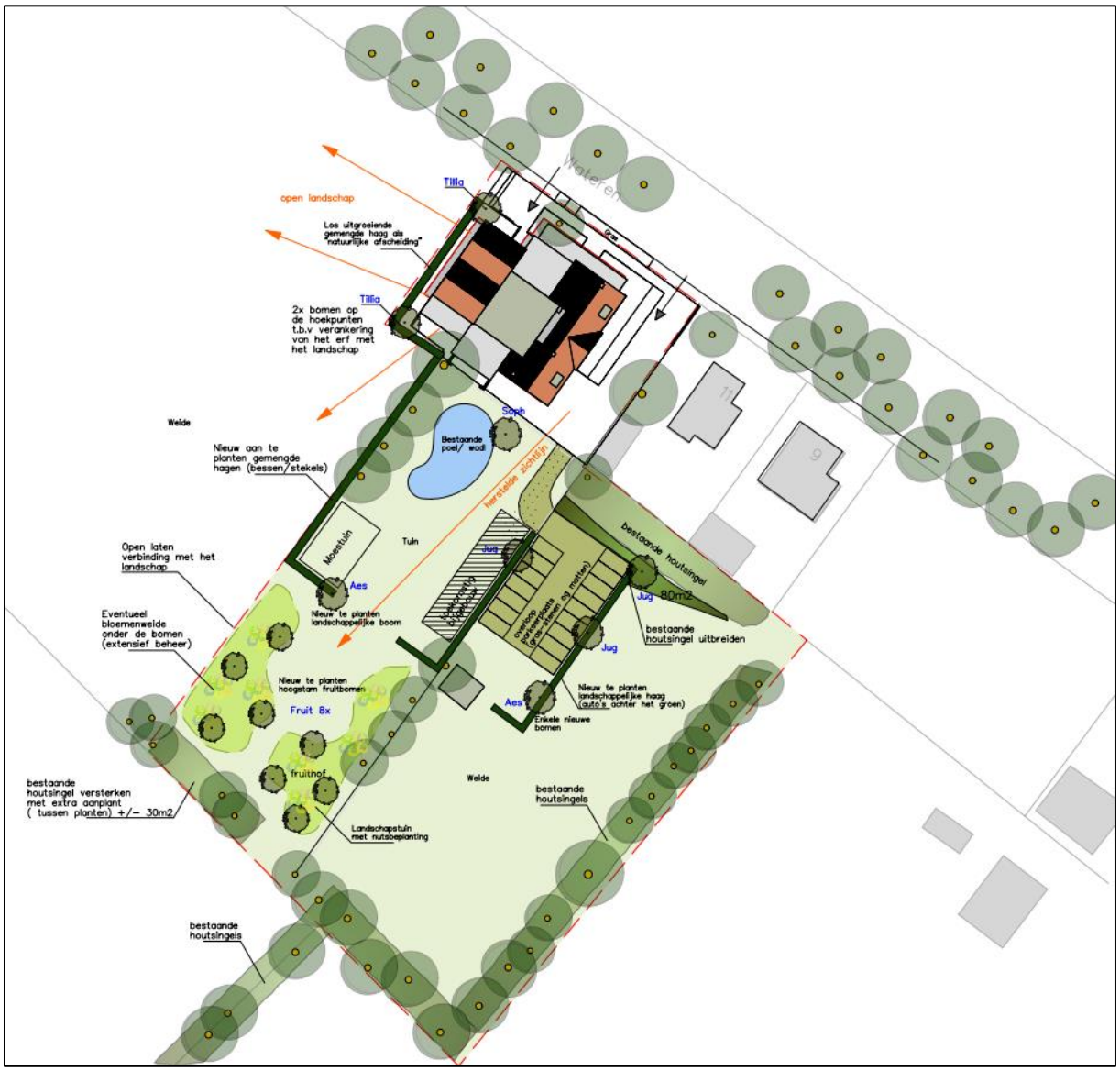
Het voornemen is te voorzien in duurzame energieopwekking door zonnepanelen en aan de straatzijde wordt een laadpaal voor elektrische voertuigen gerealiseerd.



Afbeelding 2.2 Gewenste situatie door Architektenburo Van Ruth d.d. 25 november 2021.

Daarnaast wordt voorzien in het aanleggen van (nieuwe) parkeerplaatsen. Er is een parkeerplaats voorzien in het weiland oostelijk van het bestaande bebouwde woonerf. De parkeerplaatsen zijn beoogd voor de parkeerbehoefte van dit plan. Gezien de duurzame doelstelling zal de parkeerbehoefte fors minder zijn. Het blijft daarmee de vraag of deze parkeerplaatsen (geheel) moeten worden aangelegd. De parkeerplaatsen zijn meegenomen in landschappelijk inpassing van het plangebied.

Ten behoeve van dit plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 2.3 een uitsnede van het inrichtingsplan. In de bijlage van de regels is het volledige landschappelijke inrichtingsplan gevoegd.



Afbeelding 2.3 Landschappelijk inrichtingsplan door Reuvers Buro voor Groene Ruimtes d.d. 29 november 2021

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Daarbij is volgens rechtspraak geen sprake van een stedelijke ontwikkeling bij transformatie en/of een toename in bebouwing van ten hoogste 500 m². Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie
Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe
Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond

van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit
In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied ter hoogte van de school aangeduid als 'Landbouwgebied'. De achterliggende gronden hebben de aanduiding 'robuuste natuur' en 'natuurfunctie van watersystemen'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

De waterhuishouding wordt in de gebieden met de aanduiding robuuste natuur afgestemd op de natuurdoelen. Het bijbehorende grondwaterregime is afhankelijk van de randvoorwaarden die het natuurdoel stelt.

Betreft de kernkwaliteiten is het plangebied veelal in twee gebieden gelegen, waarbij de scheidingslijn gelegen is ca 9 meter achter het bestaande pand ter hoogte van de bestaande vijver. Hieronder zijn voor de beide delen de kernkwaliteiten afzonderlijk benoemd. Vervolgens volgt per kernkwaliteit een uitwerking.

Kernkwaliteiten	**Waarde noordelijke bebouwde deel (incl. vm. schoolgebouw)**	**Waarde zuidelijke deel (erf en weide)**
Landschap	Landschap van de koloniën van weldadigheid	Esdorpenlandschap
Natuur	-	-
Cultuurhistorie	Deelgeb5_eisen	Respecteren
Archeologie	Beschermingsniveau 1: generiek	Beschermingsniveau 1: generiek
Aardkundige waarden	Beschermingsniveau (aw): generiek	Beschermingsniveau (aw): generiek
Rust	-	-

Tabel 1: Kernkwaliteiten Omgevingsvisie Drenthe 2018

Met het gevoerde vooroverleg is vanuit de provincie onder voorwaarde medewerking uitgesproken voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is aangegeven dat de aspecten cultuurhistorie, landschap en wonen van provinciaal belang zijn.

Kernkwaliteit Landschap
De huidige en beoogde bebouwing is geconcentreerd op het perceel dat behoort tot landschapstype ‘Koloniën van de Weldadigheid’.

De Koloniën van Weldadigheid zijn uniek voor Nederland en verdienen bijzondere aandacht. De hoofdstructuur van deze gebieden wordt bepaald door orthogonale lijnen. De ontsluitingswegen worden begeleid door beplanting. Langs deze wegen bevindt zich karakteristieke bebouwing.

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 en de kenmerkende bebouwingslinten en de onderlinge afstanden.

De deels naast- en achtergelegen gronden vallen onder het esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat de telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

<u>Overwegingen:</u>
De zo kenmerkende orthogonale lijnen zijn in de directe omgeving van het plangebied nog beperkt aanwezig. Het plangebied ligt op de rand van gebied dat behoort tot de Koloniën van Weldadigheid. Wel is er karakteristieke bebouwing aanwezig, waaronder deze voormalige school in Wateren. Met dit plan blijft de karakteristieke bebouwing behouden en krijgt een logische vervolgfunctie. Daarbij worden de bestaande kenmerkende structuren met dit plan in stand gehouden.

De gronden die behoren tot het esdorpenlandschap vallen onder het telkens terugkerende onderdeel de velden. De provinciale belangen om esrandbeplanting te versterken en karakteristieke beekdal(rand)beplanting te versterken is hier niet van toepassing. Het belang om de open ruimtes te behouden wordt met dit plan niet onevenredig aangetast. Het achtererf behoudt een open karakter en groene inrichting. Het weideperceel wat met het bestemmingsplan buitengebied voorzien is van een woonbestemming wordt, behoudens parkeren, niet ingericht ten behoeve van het wonen en is daarmee voorzien van een agrarische bestemming, waardoor de open ruimte tevens zoveel mogelijk behouden blijft.

Kernkwaliteit cultuurhistorie
Het deel van het plangebied dat valt onder de Koloniën van de Weldadigheid is voorzien van sturingscategorie ‘eisen stellen’. Er worden eisen gesteld aan de planvorming, omdat deze gronden onderdeel hebben uitgemaakt van de Koloniën van Weldadigheid. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Wateren heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de lintbebouwing, laanstructuur en landschappelijk ontginningsverleden.

<u>Overwegingen:</u>
De gronden van en rondom het plangebied behoorden tot 1859 tot de Maatschappij van Weldadigheid. De landgoederen Groot en Klein Wateren en Zorgvlied zijn verkocht door de Maatschappij. Het plangebied maakte waarschijnlijk deel uit van Landgoed Groot en Klein Wateren wat tezamen met landgoed Zorgvlied zo’n 1400 hectaren besloeg. De huidige school is gebouwd in 1920, maar op deze plaats hebben meerder scholen gestaan. In bijlage 2 van de toelichting is de geschiedenis van het gebouw omschreven. Het feit dat er op deze plaats sinds de tijd van de Maatschappij van Weldadigheid waarschijnlijk al een schoolgebouw heeft gestaan maakt dat er nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het behoud van het originele schoolgebouw. De wijze

waarop de karakteristieke waarden worden benut in deze herontwikkeling, is verwoord in het Projectplan bijzondere woonvorm (zie bijlage 1).

Kernkwaliteiten archeologie en aardkundige waarden
Het gehele plangebied is aangeduid met het meest lage sturingsniveau generiek. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau generiek richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Overwegingen:
De archeologische waarden zijn vervat in het bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming ' Waarde-Archeologie' en blijft met dit plan behouden. De planvorming vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak wonen en er wordt enkel gebouwd nabij bestaande bebouwing op reeds bestaand erf, waarmee aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe
De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.

Daarnaast mag een ruimtelijk plan dat gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en de woonvisie (artikel 2.17) In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits wordt aangetoond dat:
- deze kleinschalig zijn;
- deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en
- 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.

Binnen de begrenzing van de voorlopige lijst van het UNESCO Werelderfgoed van uitzonderlijke universele waarde "Koloniën van Weldadigheid" worden volgens artikel 3.28 in het omgevingsplan regels opgenomen gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van het Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde.

Overwegingen
De provincie Drenthe is terughoudend in het toestaan van (extra) bewoning in het buitengebied. Daarom dient aantoonbaar sprake te zijn van een bijzonder woonmilieu en dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Op basis van het door initiatiefnemer gevoerde vooroverleg is

reeds aangegeven dat sprake is van een bijzonder woonmilieu. Het bijzonder woonmilieu is nader gemotiveerd in het bijgevoegde projectplan bijzondere woonvorm (zie bijlage 1).

Gezien de doelstelling, aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet, worden zoals hiervoor aangegeven de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 respectievelijk 3.4 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan voorziet in een vervolgfunctie van de oude school van Wateren, een karakteristiek pand in dit gebied aan de rand van het gebied “Koloniën van Weldadigheid”. Door dit hergebruik van een bestaand pand alsmede (woon)erf is de ruimtelijk impact veel kleiner dan het geval zou zijn bij nieuwbouw. Met de indeling van het erf is rekening gehouden met de waarden en kenmerken van het gebied. De inpassing is verbeeld en gemotiveerd in het erfinrichtingsplan bij de regels gevoegd als bijlage 1.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021.

Dit plan voorziet in het realiseren van 9 wooneenheden in de vm. school van Wateren met een beperkte uitbreiding aan het hoofdgebouw en het bijgebouw. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie
Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de structuurvisie. De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst. In deze structuurvisie zijn ook thematische visies uit andere beleidsstukken zoals de Woonvisie vertaald naar de fysieke ruimte en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
Tevens heeft de structuurvisie een sterke relatie met de Kadernota Buitengebied en beleidsdocumenten omtrent cultuurhistorie. Samen vormen deze documenten het regie- en afwegingskader met betrekking tot goede ruimtelijke ordening gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de vitaliteit van de gemeente.

Structuurvisie
De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. In de structuurvisie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt voor handelen de identiteit van de gemeente Westerveld is: ‘een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden’. Deze identiteitsbepalende kenmerken maken ook dat de gemeente goed leesbaar is qua ontstaansgeschiedenis.

Kadernota Buitengebied
De kadernota buitengebied van de gemeente Westerveld biedt sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een zodanige manier dat de bestaande omgevingskwaliteit behouden blijft en

de economie wordt versterkt, zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.
Onder ‘nieuwe ontwikkeling’ wordt verstaan: ‘een ontwikkeling waar het geldende bestemmingsplan niet in voorziet’. Het afwegingsmechanisme van de kadernota en het vragen van een redelijke tegenprestatie ten behoeve van de kernkwaliteit van het landschap is alleen van toepassing op deze nieuwe ontwikkelingen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld
Dit beeldkwaliteitsplan (september 2010) bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Het beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel te streven naar een gemeenschappelijk doel, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld. Het is mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Het plangebied valt onder het ontginningskolonielandschap. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- strakke, planmatige opzet
- afwisseling in open en besloten delen
- grote bospercelen
- gras- en bouwland
- agrarische en natuurfunctie

Bebouwing in het ontginningskolonielandschap vindt plaats als lintbebouwing langs de met bomen beplante wegen. Als landschappelijke prestatie bij nieuwe ontwikkelingen wordt genoemd het handhaven of versterken van de historische bebouwingsstructuur, namelijk lintbebouwing. Middelen om dat doel te bereiken kunnen zijn het behoud van doorzichten naar het landschap achter de lintbebouwing, voor bebouwing met een zekere allure geldt dat groene parkbomen in de voortuin gewenst zijn.

Welstand
Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Westerveld. De welstandsnota geeft aan welk welstandsniveau voor de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk. De welstandsnota beschrijft voor de verschillende gebieden de geldende danwel beoogde ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren.

Het plan is ontworpen met het uitgangspunt dat de karakteristieke school intact en in het bebouwingslint duidelijk zichtbaar en herkenbaar blijft. De school is voor de huidige gebruiksfunctie reeds aangepast en uitgebreid tot de huidige groepsaccommodatie met recreatieappartementen en privéruimten voor de bewoning door eigenaren. De huidige groepsaccommodatie is opgebouwd uit twee gedeelten, te weten:

1. Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw aan de zuidoostzijde, bestaande uit drie voormalige klaslokalen gelegen aan een gang.
2. De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde.

De aanpassingen en motovering van de daarbij gemaakte keuzes zijn verwoord in het bijgevoegde projectplan.

Volgend op de bestemmingsplanprocedure zal een aanvraag omgevingsvergunning (moeten) volgen. Daarbij zal op bouwplanniveau de welstandstoets worden gedaan.

Visie op wonen 2019- 2025
In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vastgelegd. De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025.

Het geschetste wensbeeld voor Westerveld in 2025 wil men realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's:
1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Bestaande voorraad en verduurzaming;
4. Wonen met zorg;
5. Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie).

In de woonvisie wordt aangegeven dat er sinds 2019 meer bijzondere woonvormen bijgekomen zijn zoals patiowoningen, hofjes voor ouderen en duurzame woonvormen zoals natuur wonen.

Er is veel aandacht voor toekomstbestendigheid van de bestaande woningen. Gezien de verdere vergrijzing betekent dit dat gemeente Westerveld met de huidige woningvoorraad moet inspelen op een toenemend aantal ouderen. Daarnaast worden er steeds strengere eisen gesteld aan de energiezuinigheid van woningen. Een grote uitdaging is het vergroten van het aantal geschikte woningen. De vraag zal grotendeels binnen de bestaande voorraad gefaciliteerd moeten worden.

Om verstening in het buitengebied tegen te gaan is het toevoegen van woningen in het buitengebied enkel mogelijk wanneer dit past binnen het provinciaal beleid. De gemeente biedt ruimte aan transformatie initiatieven om grote panden zoals oude schoolgebouwen om te bouwen naar bijvoorbeeld kleine wooneenheden voor senioren. Voor gebouwen in het buitengebied volgt de gemeente hierin de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.2).

<u>Overwegingen:</u>
Dit plan kenmerkt zich als een transformatie initiatief om een groot pand, in dit geval een oud schoolgebouw om te bouwen naar kleine wooneenheden voor de 50+ ers. Het past daarmee binnen het woonbeleid van de gemeente. Het initiatief moet daarbij voldoen aan de voorwaarden uit de provinciale verordening. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in bijlage 1 van de toelichting.
Het beeldkwaliteitsplan geeft ook voorwaarden en richtlijnen voor een goede uitwerking van de plannen. Deze zijn onderbouwd in het landschappelijk inpassingsplan, dat bijgevoegd is als bijlage 1 bij de regels.

Conclusie
Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Met dit plan wordt op een perceel met woonbestemming waarop een woning bij recht is toegestaan in totaal negen wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan. Betreft een groot aantal van de te behandelend omgevingsaspecten is daarmee sprake van een (planologisch) bestaand recht en dient enkel de met dit plan mogelijk te maken aanvullende mogelijkheden worden beoordeeld. Daarbij zullen (planologisch) bestaand rechten met dit plan komen te vervallen, welke van invloed (kunnen) zijn op de overwegingen.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 250 meter) van het plangebied zijn de volgende (agrarische) bedrijfsbestemmingen gelegen (zie tabel 4.1) Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied. Deze afstanden behorende bij de voornoemde bedrijfsbestemmingen zijn in onderstaande tabel vermeldt.

Adres (bestemming)	sbi-2008 code (Activiteit)	Richtafstand (categorie)	Afstand plangebied – bestemmingsvlak
Wateren 5 (Recreatie -1)	553,552 (kampeerterrein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 164 m
Wateren 15 (Sport - Manege)	931 E (maneges)	50 m (3.1)	Ca. 150 m
Beek en Brink 1 t/m 35 (Recreatie – 3)	553,552 (kampeerterrein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 220 m
Lange Drift 4	553,552 (kampeerterrein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 182 m
Schurerslaan 2 (Agrarisch - 2 /niet-grondgebonden bedrijf	0146 (fokken en houden varkens) 011,12,13 (akkerbouw en fruitteelt)	200 m (4.1) 30 m (2)	Ca. 86 m

Tabel 4.1 bedrijfsbestemmingen en bijbehorende (hinderricht)afstanden

Zoals blijkt uit tabel 4.1 wordt, behoudens de varkenshouderij Schurerslaan 2 voldaan aan de algemene richtafstanden. Daarmee is er betreft die bedrijfsbestemmingen geen sprake van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

Betreft de varkenshouderij Schurerslaan 2 is een nadere afweging vereist waarom alsnog geen sprake is van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Van de voornoemde hinderrichtafstanden geldend voor een rustige woonwijk of rustig landelijk gebied kan gemotiveerd worden afgeweken.

Voor het houden en fokken van Varkens geldt in rustig landelijk gebied een hinderrichtafstand van 200 meter. Deze afstand is gebaseerd op de hinderfactor geur. voor de hinderfactoren geluid, stof en gevaar gelden afstanden van 50, 30 resp. 0 meter. Aan de afstanden voor geluid, stof en gevaar wordt blijkens tabel 4.1 voldaan en daarmee wordt betreft die aspecten voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Betreft geur kan op grond van milieu wetgeving (zie hieronder) tevens worden volstaan met een kortere afstand om te voorkomen dat sprake is van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

Wet geurhinder veehouderij
Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij regels aan betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestalling tot de gevel van het geurgevoelige object, zoals in dezen de beoogde wooneenheden.

Blijkens de gemeentelijke gegevens is voor de inrichting voor het houden van vleesvarkens- annex akkerbouwbedrijf op het perceel Schurerslaan 2 sprake van een geldende milieu(revisie)vergunning van 14 februari 2006. Met deze revisie vergunning is het aantal te houden vleesvarkens verhoogd naar 960 stuks. Tevens is een nieuwe emissiearme stal gebouwd. Met bouw van die nieuwe emissiearme stal was sprake van een emissie afname per dier. Het aantal dieren nam toe maar per saldo was vanwege de nieuwe stal sprake van een forse afname van de emissie.

Met deze revisie vergunning is wateren 13 als museum met terras getoetst. Daarbij is aangegeven dat de afstand tussen het emissiepunt van deze inrichting tot het geurgevoelige object wateren 13 (categorie 2) meer dan de vereiste 170 meter bedraagt. In deze meest recente revisie vergunning is tevens geoordeeld dat er beoordeling van de cumulatieve stankhinder hoeft te worden uitgevoerd.

Inmiddels is Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de daarop gebaseerde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) per 2007 in werking getreden. Deze regeling gaat voor o.a. varkenshouderijen in plaats van vaste afstanden uit van geuremissiefactoren waarmee de geuremissie van een dierenverblijf dient te worden berekend.

In het kader van dit plan is advies ingewonnen bij de RUD waarbij is aangegeven dat de nabij gelegen veehouderijen niet meer dan nu reeds het geval is, beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie
Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden, dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit plan is een beperkte uitbreiding voorzien aan het hoofdgebouw en het bijgebouw. Daarnaast worden er wooneenheden gerealiseerd in de bestaande en toe te voegen bebouwing. De bebouwde gronden zijn reeds voorzien van een woonbestemming en daarmee is er geen verandering in gebruik

voorzien. Daarnaast geeft de historie van het gebouw geen aanleiding om verontreiniging te vermoeden. Het is aantoonbaar sinds 1884 een schoolgebouw.

Voor de uitbreidingen van het gebouw ten behoeve van de woningen zullen de voorwaarden voor bodemonderzoek zoals vermeld in de bouwverordening in acht worden genomen.

Conclusie
Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

De Wet Geluidhinder bepaald dat voor bestaande situaties er geen nadere afweging benodigd is voor wegverkeerslawaai. In de bestaande situatie mag het gehele gebouw gebruikt worden ten behoeve van wonen en twee vertrekken aan de wegzijde worden als zodanig permanent gebruikt. Met de realisatie van 9 wooneenheden vinden er geen veranderingen plaats ten opzichte van de huidige mogelijkheden en daarmee is geen nader akoestisch onderzoek benodigd.

Het plangebied ligt niet in een zone industrielawaai of in een geluidszone van een spoor.

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
c. Een plan draagt slechts in ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden negen wooneenheden gerealiseerd. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:
Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan zijn 9 wooneenheden voorzien. Dat betekent een toename van het aantal personen in het plangebied.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de aanvullende woning. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn buisleidingen aanwezig. Er zijn wel een aantal recreatieparken en/of campings gelegen die één of twee propaantanken bezitten. Hiervoor geldt echter geen risicocontour. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

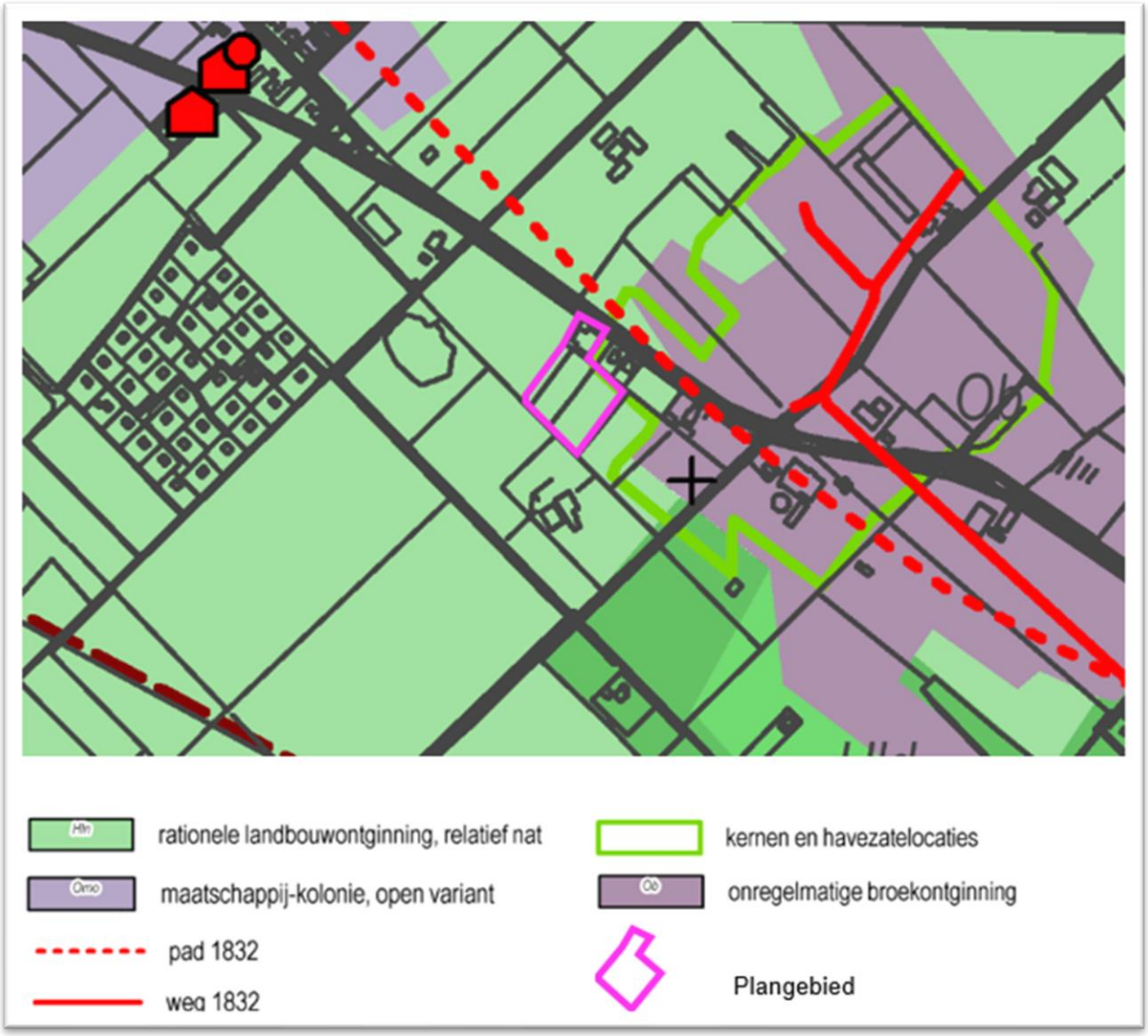
4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten
De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Cultuurhistorie
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld staat het plangebied aangegeven als rationele landbouwontginning, relatief nat. Het plangebied is paars omlijnd in afbeelding 4.1.

Met de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden, zie het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende motivatie (bijlage 1 bij de regels).
Het historische schoolgebouw blijft behouden en de nieuwe functie draagt bij aan de identiteit van het gebouw. Een voormalig schoolgebouw bedoeld om de jeugd in op te leiden, wordt nu een woongebouw voor de oudere generatie die hier samen wil leven en optrekken.

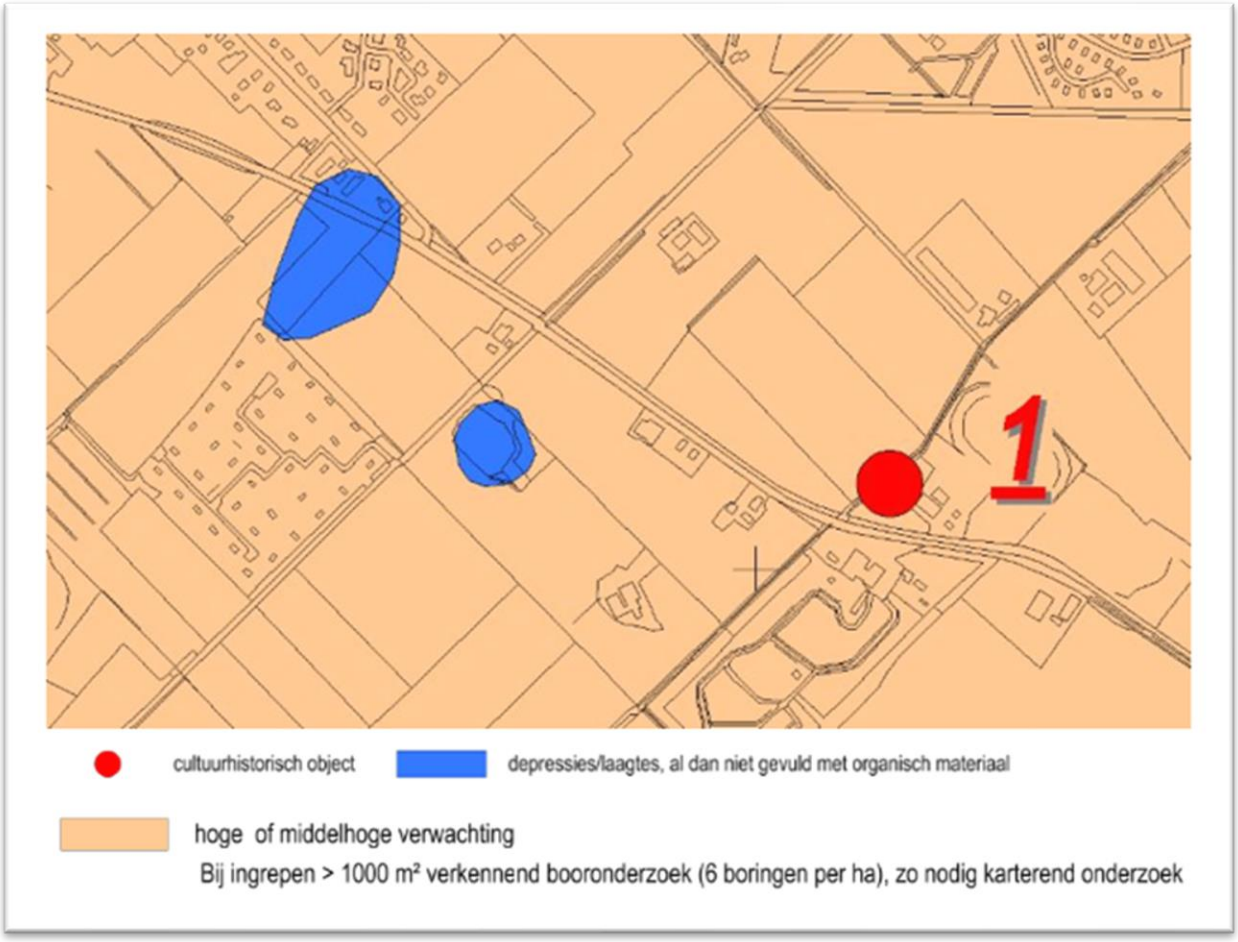


Afbeelding 4.1 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld

Archeologie
Het plangebied is voorzien van bestemming 'Waarde – archeologie 3'. Dit betekent dat op of in deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 -Mv wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart kent het plangebied een hoge of middelhoge verwachting waarvoor geldt dat bij ingrepen groter dan 1000m² verkennend booronderzoek nodig is.

De gewenste ontwikkeling gaat niet gepaard met ingrepen groter dan 1000m² en daarmee is geen archeologisch onderzoek benodigd.



Afbeelding 4.2 uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Westerveld

Conclusie:
Het aspect ‘cultuurhistorie en archeologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 16 augustus 2021 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets volgt dat de normale procedure van toepassing is. Op 31 augustus 2021 heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven er een (nadere) beoordeling heeft plaatsgevonden. En op de aangegeven informatie en een afweging is hen gebleken dat dit plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat de planvorming, onder de voorwaarde dat als de standaard waterparagraaf wordt toepast, doorgang kan hebben. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt daarmee het plan als afgehandeld.

De voor dit plan afgegeven Standaard waterparagraaf korte procedure is bijgevoegd als bijlage 5. De daarin aangegeven aanbevelingen zullen bij de nadere concrete uitwerking van de plannen in acht worden genomen.

Conclusie
Het aspect ‘water’ vormt, mist de uitgangspunten worden verwerkt in de planuitwerking, naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming
Er is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Fopma Natuuradvies.
Uit het rapport van 26 juni 2021 met nummer 2021-498 (bijgevoegd als bijlage 3) blijkt dat wanneer aanbevelingen worden uitgevoerd, effecten op beschermde soorten voorkomen worden en dan is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De aanbevelingen hebben betrekking op de situering van de voorgenomen windmolen. Deze moet op 25 meter uit lijnvormige objecten zoals bomenrijen geplaatst worden om windmolenaanvliegingen te voorkomen. Zoals aangegeven zijn de mogelijk toekomstige windmolens geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Daarnaast is geoordeeld dat er aanvullend vleermuizenonderzoek benodigd indien de spouw wordt geïsoleerd, er aanpassingen gedaan worden aan de schoorsteen of het dak. Zover nu bekend is zijn de verbouwingswerkzaamheden enkel aan de interieurzijde voorzien. Initiatiefnemer zal zorgdragen dat bij de nadere uitwerking van de (ver)bouwplannen alsmede de uitvoering daarvan de aanbevelingen in acht worden genomen.

Verder wordt geconcludeerd dat er geen effecten op de NND/EHS-gebieden te verwachten valt. Tevens zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming
Het bouwplan behoeft nadere uitwerking. Op basis van de plannen waarbij het bestaande pand verduurzaamd waarbij met zover mogelijk voorzien wordt in eigen energie voorzieningen. De toekomstige bewoners van de wooneenheden moeten zich conformeren aan het gebruik van deelauto's. Het is daarmee aannemelijk dat er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande (referentie) situatie geen sprake is van (extra) effect op natura 2000 gebieden.

Om voornoemde aanname te kunnen onderbouwen is voorzien een (Aerius)berekening van de effecten van stikstof. De rapportage is februari 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwste nieuwe versie van AERIUS Monitor De volledige rapportage van de berekening is bijgevoegd als bijlage 4.

Conclusie
Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

parkeren
Met dit plan worden 9 wooneenheden mogelijk gemaakt in de voormalige school van Wateren. Daarmee zal sprake zijn van een toename van verkeer en parkeren. De CROW-publicatie 381 geeft parkeerkencijfers.

Onderstaande parkeerbehoefte is voor de bestaande situatie is uitgegaan van de norm zoals vastgesteld bij de omgevingsvergunning van 8 juni 2017 voor het gebruiken van het pand en een gedeelte van het perceel ten behoeve van een groepsaccommodatie en een vergaderruimte en de bestaande woning. En voor de nieuwe situatie gerekend met de norm voor een 'Koop, appartement, duur'. Daarbij is voor de CROW normen rekening gehouden met een ligging in 'niet stedelijk' 'buitengebied' en is gerekend met het maximum van de aangegeven normen.

parkeren	Vergunde / CROW-norm	Huidige situatie	Toekomstige situatie Aantal	Totaal
Vergunde parkeernorm (2017)	Vergund 8 juni 2017	15		
Koop, appartement, duur	2.5 per woning		9 stuks	22,5
Totaal		**15**		**22,5**

Met dit plan is er ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 8 parkeerplaatsen.

De nieuwe inrichting van het erf omvat echter ook een gewijzigde indeling van de parkeerruimte. Deze indeling is verbeeld op is het landschappelijk erfinrichtingsplan verbeeld in deze toelichting gevoegd als afbeelding 2.3 alsmede als bijlage 1 bij de regels van dit plan.

Al zal in de praktijk nauwelijks sprake zijn van een parkeerbehoefte om dat de beoogde duurzame woonvorm gebruik zal maken van leenauto's waarmee de parkeerbehoefte fors minder zal zijn dan voornoemde norm. Om ondanks dat te kunnen garanderen in voldoende parkeerruimte zal op eigen terrein voorzien worden in de voornoemde parkeerbehoefte.

Verkeer
Met de vergunning voor de groepsaccomodatie (2017) is niet gerekend met een specifieke verkeersintensiteit. In het verlengde van die motivatie kan met dit plan worden vastgesteld dat er theoretisch sprake zal zijn van een beperkte toenamen van verkeer. Zoals aangegeven zal met de beoogde leenauto's gemiddeld genomen geen sprake zijn van toename van verkeer.

Het perceel is ontsloten op de weg Wateren. Dit is een gebiedsontsluitingsweg tussen Diever en Elsloo welke ontsluit op de N381, A32 en de A28. Daarmee is sprake van een wegstructuur met voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling ten behoeve van de beoogde 9 appartementen.

Conclusie
Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente stelt in het ambitiedocument Westerveld dat er grote opgaven verwacht worden op het gebied van energie, klimaat, water, natuur en landbouw. Deze opgaven zijn vaak gemeente-overstijgend, maar 'landen' wel op grondgebied van gemeente Westerveld. Ten aanzien van het opwekken van duurzame energie wordt er gewerkt aan gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en beleidsregels over kleinschalig energie opwekken. Met kleinschalig energie opwekken wordt alle energieopwekking bedoeld dat niet onder het Regionale Energie Strategie (RES) of de Transitievisie Warmte valt.

Met de verdere invulling van de duurzaamheidsmaatregelen zal worden aangesloten bij deze nieuwe beleidsregels die worden opgesteld door gemeente Westerveld.

Conclusie:
Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Gezondheid

GGD Drenthe heeft advies uitgebracht in het kader van deze planontwikkeling. Ze adviseert het volgende:

- Wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van veehouderijen;
- Heb aandacht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die direct grenzen aan woonpercelen. Denk hierbij ook aan goede communicatie tussen telers en omwonenden.
- Zorg voor minimale bodemkwaliteit voor de functie. Houdt ook rekening met de mogelijke aanleg van een grote moestuin;
- Zorg bij emissieneutraal wonen ook voor een gezond binnenklimaat;
- Communiceer actief en betrek omwonenden.

De veehouderij is op minder dan 250m van het plangebied gelegen. In de milieuparagraaf is onderbouwd hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke normen.

De gemeente Westerveld heeft een convenant ondertekend waarin regels staan waar boeren zich aan zullen houden bij de teelt van onder andere lelies. De gemeente stuurt dus actief op de bescherming van inwoners tegen de mogelijke gezondheidseffecten van gewasbeschermingsmiddelen.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit in relatie tot de moestuin en een gezond binnenklimaat bij emissieneutraal wonen zal er bij de verdere planvorming rekening mee worden gehouden.

Conclusie:
Het aspect ‘gezondheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018 waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Dat bestemmingsplan is weleens waar op basis van een uitspraak van de Raad van State niet meer geldend, maar deze uitspraak omvat waar niet de in dezen als basis gebruikte regels. Daarnaast zijn deze als basis gebruikte regels gelijk aan de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld 2012-07-05). Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende regels
Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredigs aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken.

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels
De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduidingsregels aangegeven. In dit plan specifiek betreffende de ‘Milieuzone - hydrologische beïnvloeding’.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

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

Agrarisch-2 (artikel 3)
De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor het (hobbymatig) agrarisch grondgebruik. Ter plaatse zijn enkel andere bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Ten behoeve van het parkeren buiten de woonbestemming is voorzien in specifieke aanduiding. Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing van deze parkeerplaatsen is voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Indien op basis van een concrete toestemming, waarbij afgeweken wordt van de parkeernorm, de aanleg van deze parkeerplaatsen niet nodig is, kan het college op aanvraag een afwijking van deze verplichting verlenen. Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid, met voorwaarden, is tevens opgenomen indien in een andere landschappelijke inpassing wordt voorzien.

Wonen (artikel 4)
De voor 'Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang en gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners en diens gasten. Daarbij is bepaald dat ter plaatse 9 wooneenheden zijn toegestaan.

Daarbij is voorzien in een voorwaardelijke verplichting betreffende aanleg van de landschappelijke erfinrichting welke ten behoeve van dit plan is opgesteld.

Ter hoogte van het woongebouw is voorzien in een bouwvlak. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling voor het hoofdgebouw bepaald. Daarbij is in dit plan specifiek bepaald dat indien de bestaande maatgeving afwijkt bij recht is toegestaan.

Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is binnen en buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Voor het zuidoostelijk deel van het woonerf is geen bebouwing beoogd. Dat is in de regels geborgd door middel van een aanduiding gebouwen uitgesloten. In de bouwregels zijn tevens maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Het gezamenlijk oppervlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor alle negen wooneenheden buiten het bouwvlak is in dit plan vastgesteld op een maximum van 250 m².

Vanwege de variatie van de (dak)vormen van het bestaande gebouw is een onderscheid tussen hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen niet eenduidig vast te stellen. Daarmee is bepaald dat de delen welke aangemerkt worden als bijbehorende bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak niet worden mee genomen in het gestelde gezamenlijk oppervlak aan- en uitbouwen en overkappingen. Tevens is voor de aan- en uitbouwen en overkappingen binnen het bouwvlak de afstand tot de voorgevel buiten toepassing gesteld.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven.

Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing is voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid, met voorwaarden, opgenomen indien in een andere landschappelijke inpassing wordt voorzien.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er is een vergunningstelsel opgenomen waarmee ingrepen met een grondroering van meer dan 0,30 m -Mv en 1000 m² de archeologische waarden in beeld moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt realiseren van 9 wooneenheden met beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw en bijgebouw. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie
Er is door initiatiefnemer uitvoerig overleg gevoerd met de buurt. De provincie is reeds geraadpleegd en nadere inspraak door middel van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door het bevoegd gezag niet nodig geacht.

Overleg
In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Daarop zijn p.m. reacties kenbaar gemaakt bij het college.

Zienswijzen
Het conceptbestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In de periode van ter inzage legging is een zienwijze kenbaar gemaakt bij het college. Deze zienswijze is beoordeeld en overwogen door het college. De uitkomsten daarvan zijn vermeld in de als bijlage 6 toegevoegde nota van zienswijzen bestemmingsplan.

Bijlagen behorend bij de toelichting

Bijlage 1 Projectplan bijzondere woonvorm

PROJECTPLAN WATEREN 13

Herbestemming voormalige lagere school Wateren



Woonleefgemeenschap Noaberschap Plus



PROJECTPLAN WATEREN 13

Woongemeenschappen zijn een voorbeeld van burgerparticipatie, en dat hoort bij de participatiesamenleving die Nederland zou moeten zijn.

In een tijd waarin steeds meer eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt verwacht, is gezamenlijk wonen helemaal niet zo'n gek idee. Het zou zelfs heel goed in deze tijd passen, zeggen voorstanders. Ouderen, zoals Peer en Ineke, moeten langer thuis blijven wonen, dus is het begrijpelijk dat zij dat liever doen met hulp om hen heen. Woongemeenschappen zijn een voorbeeld van burgerparticipatie, en dat hoort bij de participatiesamenleving die Nederland zou moeten zijn. 'Het moment is nu,' zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft. 'Als je kijkt naar tijdgeest en omstandigheden, zou je zeggen dat het gezamenlijk wonen meer zichtbaar zou moeten zijn.'

PROJECTPLAN WATEREN 13

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Onderwerpen	Pagina
1	Inleiding	4
2	Het gebouw en de kavel	5
3	De ligging	6
4	Status en spelers	7-8
5	De mogelijkheden van het gebouw	9
6	De indeling	10
7	Koopprijzen, oplevering en planning	11
8	Duurzaamheid	11
9	Autorijden, parkeren en de energievoorziening	12
10	Landschap	13
11	Architectuur	14
12	Bewonersprofiel	15
13	Plan van aanpak	16-17
Bijlage I	Ontwikkeling woonmilieu door verhogen ruimtelijke kwaliteit	18
Bijlage II	Tekeningen bestaand en nieuwe situatie d.d. 25 november 2021	19-23



De school is gebouwd in 1920 en heeft tot 1995 als zodanig gefunctioneerd. Vanaf 1995 tot 2006 was er een natuurhistorisch museum in het gebouw gevestigd. In 2006 kwam de school in bezit van de huidige eigenaren en vanaf 2013 is de school – naast het feit dat eigenaren er zelf wonen – geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderaccommodatie.

Omdat de coronamaatregelen dramatisch waren voor de omzet is besloten een **nieuwe bestemming** te zoeken voor de school. Na het onderzoeken van meerdere opties, is ervoor gekozen de school om te bouwen tot een **woon-leefgemeenschap** die open staat voor iedere leeftijd maar ook tegelijkertijd **levensloopbestendig** is maar ook hoge ambities heeft op het gebied van **duurzaamheid** in de breedste zin des woords (op het gebied van energie en milieu én sociaal)

Noaberschap is een term die onder andere wordt gebruikt in Drenthe en heeft betrekking op de onderlinge zorg die buren voor elkaar hebben. Dat is een kernbegrip in de opzet van deze woon-leefgemeenschap. Overigens is de naam ‘Noaberschap Plus’ een werktitel en kan door de vereniging te zijner tijd gewijzigd worden.

Noaberschap Plus biedt woningen voor mensen die naast voldoende privéruimte, ook ruimte, tijd en aandacht willen **delen** met gelijkgestemden. Maar die ook willen participeren in en **bijdragen aan de omliggende hechte streek - en dorpsgemeenschap**. De bewoners dragen naar fysiek vermogen, kennis en vaardigheden actief bij aan het onderhouden van pand en (groente)tuin.

Naast de (maximaal) negen zelfstandige woningen zijn er gemeenschappelijke ruimtes in het pand. Namelijk een royale hal, een grote woonkamer/keuken van 70 m², een logeerappartement, een overdekt terras van 30 m² en een bergruimte voor (tuin)gereedschap. De kavel is 4000 m² en biedt ruimte voor een grote tuin met vijver en een ruim stuk grond voor groentetuin of het houden van kleinvee als kippen en geitjes.

De bewoners zijn voldoende gemotiveerd en sociaal breed georiënteerd om de woongemeenschap vorm en inhoud te geven en bij te dragen aan een veilige en warme plek in één van de mooiste en het één na grootste nationaal park van Nederland. Respect, positiviteit, vertrouwen, diversiteit, liefde voor mens en natuur en zorg voor het milieu zijn kernbegrippen die Noaberschap Plus typeren.

Door herbestemming van de 100 jaar oude school blijft cultureel erfgoed goed bewaard en gewaardeerd. **Herbestemming** van cultureel erfgoed in combinatie met **duurzaamheid** in de breedste zin des woord lijkt een mooie combinatie.

2. Het gebouw en de kavel

Het schoolgebouw is gelegen in het buurtschap Wateren en ligt tegen het dorp Zorgvlied. Ondanks dat het gebied nog maar een paar honderd jaar bewoond wordt, heeft het een interessante historie omdat het onderdeel uitmaakt van de regionale koloniale geschiedenis die zeer recent opgenomen is als UNESCO werelderfgoed. Voor geïnteresseerden is er meer informatie beschikbaar. Op de onderstaande luchtfoto is het perceel van 4.000 m² groen gemarkeerd. Tevens is op het mogelijk dat op het aangrenzende perceel, aangeduid met een rode stippellijn, parkeerruimte wordt gerealiseerd.



3. De ligging

PROJECTPLAN WATEREN 13

De school ligt in west Drenthe in het buitengebied met vrij uitzicht op weides, akkers en de natuur van nationaal park het Drents Friese Wold. 6000 hectare bossen, weides, heidevelden en zandverstuivingen van een ongelooflijke schoonheid. Reeën, damherten, konijnen, hazen, dassen en vossen zijn de bewoners. En daarnaast natuurlijk een enorme verscheidenheid aan vogels. De ligging biedt veel mogelijkheden voor onder andere fietsen, wandelen, paardrijden, mountainbiken en vogels spotten. Natuurliefhebbers komen hier thuis! In de tuin bevindt zich een grote natuurlijke vijver van 200 m² met een prachtige natuurlijke flora en fauna van riet, gele lis, waterlelie, lisdodde, vis en kikkers.

Belangrijk is te beseffen dat de keuze om te wonen in een uitgestrekt natuurgebied als nationaalpark het Drents Friese Wold, wel met zich mee brengt dat openbaar vervoer, winkels en huisarts/apotheek niet om de hoek liggen. Een bushalte op 2 km, treinstation op 20 km en winkels, huisarts/apotheek op 9 km. Tegelijkertijd loop je vanuit je eigen huis direct de natuur in!



4. Status en spelers

Op dinsdag 23 februari 2021 heeft het college van de gemeente Westerveld positief beslist over het principeverzoek om in de voormalige lagere school van Wateren 9 levensloopbestendige koopwoningen te realiseren. Op 12 april heeft ook de provincie ingestemd met de herbestemming. Vervolgens is gestart met het uitwerken van de plannen, werving van bewoners/kopers, toetsing van de financiële haalbaarheid en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan.

Het principeakkoord

Eerst een korte toelichting op de begrippen principeverzoek en principeakkoord. Voordat je een definitief plan indient bij de gemeente, kun je eerst een principeverzoek indienen. Daarin is nog niet gedetailleerd uitgewerkt wat je precies wilt, maar vraag je of de gemeente in principe bereid is mee te werken aan een concrete wijziging van het bestemmingsplan. Uiteraard is dat de eerste stap, maar wel een zeer principiële. De woningen waren bij indiening van het principeverzoek al door de architect ingetekend, maar nu is er inmiddels verder getekend en gerekend. En uiteraard moet ook het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Gemeente Westerveld en provincie Drenthe

In zowel de beleidsplannen van gemeente als provincie, staat men positief ten opzichte van de herbestemming van beeldbepalende panden. Tegelijkertijd is het vestigen van een woonleefgemeenschap voor overheden geen dagelijkse kost en daarom wordt er behoedzaam geopereerd.

In de loop van 2020 heeft de provincie Drenthe ten aanzien van toekomstbestendig wonen, nieuw beleid geformuleerd in de ‘Drentse Woonagenda’. Al voordat deze aanpak in november 2020 geaccordeerd werd door het provinciebestuur, hadden wij ons project aangemeld. De provincie heeft zeer positief en voortvarend gereageerd door ons adviseurs ter beschikking te stellen die ondersteuning bieden bij de realisatie van ons project. Ook de provincie is tot een positief advies gekomen en is samen met de gemeente in gesprek over de te volgen procedure.

Onze adviseurs

Als adviseurs bij de ontwikkeling van het project zijn betrokken Architectenburo Van Ruth en Zuidema Omgevingsrecht die de wijziging van het bestemmingsplan schrijft.

Verder wordt er samengewerkt met Pieter Bijker van Bijker Advies die zich onder andere gespecialiseerd heeft in ondersteuning van bewonersgroepen in CPO constructies. Er is een plan van aanpak ontwikkeld voor het ‘werven’ van potentiële kopers die in het bewonersprofiel passen. Pieter Bijker houdt zich ook bezig met het oprichten van een vereniging van kopers en het afstemmen van zowel de gezamenlijke als de individuele woonwensen. Tijdens de introductiedagen, de kennismakingsbijeenkomst en bij de oprichting van de vereniging, heeft hij inmiddels al een centrale rol vervuld. Vanaf de oprichting kunnen de leden zelf beslissen of zij individueel en/of als vereniging Pieter willen inzetten.

Realiseerbaar en verbetering functies

Inmiddels is, op basis van vele gesprekken met gegadigden, het plan door de architect verder uitgewerkt met als resultaat 8 tot 9 levensloopbestendige woningen, variërend qua grootte van 62 m2 tot 133 m2. Iedere woning is gelijkvloers of bereikbaar middels een lift (levensloopbestendig).

Daarnaast zijn er diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een grote woonkamer met projectkeuken, tuin, tuinterras, schuurtjes voor gereedschap, moestuin (op termijn), logeerkamer etc. etc. Ook wordt nog nagedacht over een gemeenschappelijke hobby/werkruimte.

Gezien het grote aantal gegadigden, voorziet het plan duidelijk in een behoefte waarin niet of nauwelijks wordt voorzien in de huidige woningmarkt. Met name voor de combinatie noaberschap-duurzaamheid-landelijk wonen-levensloopbestendigheid is veel belangstelling.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp is door een aannemer en installateur onlangs een 1e calculatie gemaakt van de verbouwingskosten die aantoont dat de verwachte VON-koopprijzen realistisch zijn.

5. De mogelijkheden van het gebouw

Op basis van de eerste tekeningen van Architectenburo van Ruth, is het mogelijk negen zelfstandige woningen in de school te realiseren. Deze variëren qua oppervlakte tussen 62 en 133 m². Daarnaast zijn er de gemeenschappelijke ruimtes die bestaan uit huiskamer/keuken 70 m², hal/gang, overdekt terras en (buiten)bergingen/gereedschapsschuur.













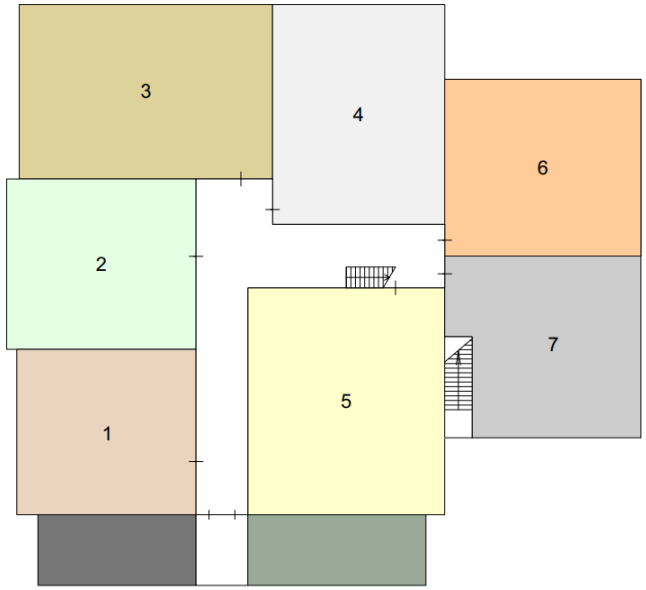
6. De indeling

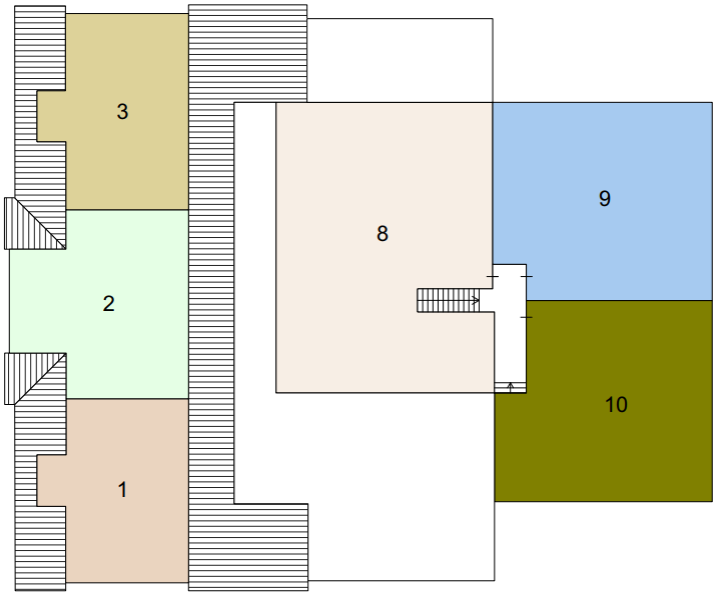
Zoals duidelijk wordt uit de bijgevoegde uitgewerkte tekeningen, biedt het pand – nagenoeg binnen het bestaande gebouw - voldoende ruimte voor het realiseren van 9 volwaardige woningen (met privé tuin/terras) plus een grote gemeenschappelijke huiskamer/keuken, een logeerappartement met eigen sanitair, werkplaats en fietsenberging.

Op de schetsen staan ook de parkeerplaatsen reeds voorlopig ingetekend, maar de actualiteit blijkt pas na de verkoop van alle woningen.

Ook geven de schetsen een indruk van de mogelijke erfinrichting. Echter, het feitelijk gebruik van de beschikbare meters is onderdeel van het keuzeproces van de bewoners. De beelden in de bijgevoegde schetsen spreken voor zich. In de bijlage zijn de meest recente tekeningen d.d. 25 november 2021 gevoegd.

Nr.	Locatie	Opp. m²
1	BG en 1ste verdieping	133
2	BG en 1ste verdieping	124
3	Gezamenlijk kamer/keuken/logeerappartement	109
4	BG	98
5	BG	91
6	BG	60
7	BG	60
8	1ste verdieping	96
9	1ste verdieping	93
10	1ste verdieping	62





7. Koopprijzen, oplevering en planning

Koopprijzen

Voor de vaststelling van de koopprijzen hebben we ons georiënteerd op de gemiddelde vierkante meterprijzen die in de regio betaald worden voor onroerend goed. Deze bedroeg eind 2020 € 2.500,- per m². De optelsom van de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimtes wordt daarbij gedeeld door negen en verdisconteerd over de woningen. Op basis van de huidige indeling gaat dat over 281 m² en dat is ruim 32 m² per woning. Deze meters worden opgeteld bij de vierkante meters van de woning en vermenigvuldigd met € 2.500,-. De koopprijzen liggen tussen € 250.000,- en € 425.000,- v.o.n.

Planning

Zoals genoemd onder ‘Status’ verloopt het traject met provincie en gemeente relatief voorspoedig. Echter, er zijn wel allerlei wettelijke termijnen waarmee je in zo’n traject van wijziging bestemmingsplan te maken hebt. Op basis van een gezamenlijk overleg tussen provincie, gemeente en onze adviseurs is er een planning gemaakt waarbij het een redelijk aanname is dat we in februari 2022 de vergunningen rond hebben en kunnen beginnen met de verbouw. Rond de zomer van 2022 verwachten we de woningen sleutelklaar op te leveren.

8. Duurzaamheid

De gemeente Westerveld heeft in haar beleidsplan ‘Woonvisie 2019-2025’ de ambitieuze doelstelling opgenomen dat uiterlijk in 2040 de woningvoorraad energieneutraal is. Als initiatiefnemers van ‘Noaberschap Plus’ hebben wij ook de nadrukkelijke wens ‘onze school’ qua energievoorziening zo neutraal mogelijk op te leveren. Daarbij denken we aan de combinatie van zonne-energie en accu’s.

Wat ons betreft doen we ons best om in 2022 een energiezuinige woonleefgemeenschap te realiseren. Daarbij maken we ook zorgvuldige afwegingen tussen investering en opbrengst. Het doen van investeringen moet ook in verhouding blijven tot het te maken rendement.

De toekomstige bewoners worden binnenkort, nadat de voorlopige koopovereenkomsten zijn gesloten en de vereniging is opgericht, een aantal scenario’s aangeboden op het gebied van de energievoorziening van de woningen. Voor het uitwerken van de scenario’s traditioneel versus zonnepanelen/accu’s is Cedel Duurzame Energie aangetrokken. Zij zullen adviseren over de verschillende opties, de investeringen, de verwachte opbrengsten en daarmee ook alle wettelijke steun - en subsidiemogelijkheden betrekken.

9. Autorijden, parkeren en de energievoorziening



In Nederland heb je ten aanzien van parkeervoorzieningen te maken met de zogenaamde CROW-richtlijnen. Op basis van die richtlijnen zou je per woning 1,3 parkeervoorzieningen moeten treffen. Echter, door het gebruik van deelauto's lijkt deze norm achterhaald te worden. In plaats van iedereen een eigen auto, is de inzet van een collectief elektrisch wagenpark gunstig voor de bewoners van Noaberschap Plus. Tenslotte is het jammer om zoveel grond te moeten reserveren voor stenen en parkeren.

Het is denkbaar dat er besloten wordt dat niet iedereen over zijn eigen auto beschikt, maar dat er 4 of 5 elektrische deelauto's worden aangeschaft of geleased. Deze auto's kunnen mogelijk gratis worden opgeladen met behulp van zonnepanelen, ook kunnen de opgeladen accu's van de auto's energie terug leveren als er een hiaat in de eigen stroomopwekking zou zijn.

Inmiddels zijn er veel initiatieven die het collectief gebruik van auto's propageren en mogelijk maken (zie onder andere https://www.anwb.nl/auto/autodelen voor meer informatie). Met behulp van een elektronisch kilometeradministratiesysteem kunnen de autokosten naar rato worden verdeeld over de gebruikte kilometers.

Op basis van deze 'autodeelafspraken' is het aanhouden van de CROW-richtlijn niet noodzakelijk. Naast de vier eigen auto's is er op het terrein parkeerruimte voor twee auto's van bezoekers.

Er worden op het eigen terrein parkeerplaatsen gecreëerd inclusief vier laadpalen. Verder is beoogd een parkeerplaats te realiseren op de naastliggende kavel achter woning nummer 11. In dat geval zullen we voorafgaand aan realisatie e.e.a. afstemmen met de buren op nummer 9 en 11.

Hiermee een inkijkje in onze ideeën waarmee we hard aan de slag gaan om zo'n gunstig mogelijk emissieplan te ontwikkelen. Uiteraard zijn we daarbij afhankelijk van allerlei vergunningen en regelingen.

10. Landschap

De voormalige lagere school heeft een interessante historie omdat het onderdeel uitmaakt van de regionale koloniale geschiedenis die zeer recent opgenomen is als UNESCO werelderfgoed. Deze karakteristieke waarden zijn met de herontwikkeling als uitgangpunt genomen.

Volgens het gemeentelijk beleid heeft het gebied de volgende cultuurhistorische karakteristieke waarden: Lintbebouwing, Laanstructuur, Landschappelijk ontginningsverleden.

Het ‘ontginningskolonielandschap’ waarbinnen de school is gelegen, is in het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan benoemd met de volgende kernkwaliteiten: Strakke, planmatige opzet, Afwisseling in open en besloten delen, Grote bospercelen, Gras- en bouwland, Agrarische natuurfunctie.

Het is een bestaand bebouwd erf waarbinnen de woonvorm wordt gerealiseerd. Daarbij blijven de structuur van ontginningsassen, verbindingswegen en waterlopen zover aanwezig intact. Aan de rechterzijde grenst het perceel aan het open landschap. Deze overgang naar het lager gelegen grasland wordt versterkt door aanvulling met een streekeigen haag, bloeiende stuiken en een solitair op de hoek van de gymzaal aan de zijde van het open landschap.

Met dit plan blijft de bebouwing gecentreerd in het bestaande bebouwingslint en blijft het vanaf de straat duidelijk zichtbaar. Tussen de erven is in de huidige situatie het zicht op erachter gelegen landschap beperkt mogelijk. In de huidige situatie staat het gebouw nagenoeg in de rechter perceelgrens en zijn aan de linkerzijde vanaf halverwege de zijgevel van de school enkele losse bijgebouwen gesitueerd. Ten behoeve van de woonvorm is meer oppervlakte bijgebouwen benodigd. Met het nieuwe plan is ervoor gekozen de bestaande bijgebouwen te verplaatsen richting het achterliggend terrein en te integreren met de nieuwe parkeerplaats. De zichtlijn aan de linkerzijde van het schoolgebouw wordt hiermee hersteld met een zicht op het achtergelegen landschap. De bebouwingsstructuur geclusterd in het bebouwingslint met de hoofdbebouwing aan de straatzijde en de bijgebouwen verder daarachter en onderschikt gesitueerd, wordt versterkt.
De groene ruimte achter het bebouwingslint blijft behouden en zal met de erfaanleg een groen karakter behouden. De exacte inrichting van het de tuin achter de woonvorm zal met de bewoners worden bepaald. De huidige tuinaanleg is daarvoor een goede basis en voldoende groot voor de woonappartementen. De landschappelijke inpassing beperkt zich in deze (procedure)fase tot de hoofdstructuur.

Ten behoeve van de toegankelijkheid van de woonvorm en de bijgebouwen is het aannemelijk dat de aanwezige bestrating grotendeels gehandhaafd blijft. Daarbij zullen de privé-tuinen/terrassen van de woonappartementen worden afgescheiden door hagen. Hagen als functiescheiding zijn passend bij de karakteristieken van een schoolgebouw alsmede het terrein.

De huidige landschappelijke elementen, zoals de groene rand om het erf blijft behouden. Er worden geen doorzichten naar het landschap achter het bebouwingslint aangetast. Achter het bebouwingslint is tevens voorzien in een terrein voor het parkeren waarbij voorzien wordt in voor de buurpercelen afschermend groen. Met de deelauto’s zal dit parkeerterrein zeer extensief gebruikt worden. Het terrein wordt ontsloten door een in-uitrit aan de linker zijde van het schoolgebouw. Deze landschappelijke inpassing is verbeeld op het inpassingsplan van 29 november 2021.

11. Architectuur

Het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan benoemd ook kernkwaliteiten gericht op de bebouwing. Deze zijn met de uitwerking van de verbouw en uitbreidingen van de school in acht genomen. Daarmee blijft de bestaande historische bebouwingsstructuur behouden en wordt invulling gegeven aan de duurzame doelstelling.
De karakteristieke school blijft intact en blijft in het bebouwingslint duidelijk zichtbaar en herkenbaar. De school is voor de huidige gebruiksfunctie reeds aangepast en uitgebreid tot de huidige groepsaccommodatie met recreatieappartementen en privéruimten voor de bewoning door eigenaren. De huidige groepsaccommodatie is opgebouwd uit twee gedeelten:

1. Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw aan de zuidoostzijde, bestaande uit drie voormalige klaslokalen gelegen aan een gang.
2. De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde.

Deze indeling is ingezet om te komen tot de beoogde indeling voor de woonvorm. De hier verwoorde architectuur is verbeeld op de als bijlage gevoegde

Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw

De oorspronkelijke structuur van de 3 klaslokalen met gang blijft gehandhaafd. In de voorste 2 lokalen komt elk 1 appartement (begane grond, entresol en verdieping). In het achterste lokaal bevindt zich in de huidige situatie een gezamenlijke verblijfsruimte en dat blijft zo. Hier komt op de verdieping een gezamenlijke logeerkamer. Er zijn enkele noodzakelijke maar minimale ingrepen in de linker zijgevel en achtergevel voorzien ten behoeve van het nieuwe gebruik als woonappartementen.
Het schoolgebouw wordt zoveel mogelijk in de huidige en grotendeels oorspronkelijke staat gelaten en blijft herkenbaar als het karakteristieke voormalige schoolgebouw. De bestaande serre aan de voorzijde blijft in zijn huidige staat gehandhaafd als een ranke, bescheiden en geheel transparante aanbouw. De eerder beschreven ingrepen in de gevels zijn bescheiden van omvang waarbij de eenheid van het schoolgebouw en met name het straatbeeld zoveel mogelijk behouden blijft.

De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde

Dit samengesteld gedeelte van het gebouw is niet karakteristiek en is samengesteld uit 2 gedeelten, te weten aan de noordwestzijde een hoog gedeelte bestaande uit 2,5 laag, voorzien van 2 zadelkappen en een lager verbindend gedeelte, deels uit 2 lagen, met plat dak tussen het hoge gedeelte van de uitbreiding en het schoolgebouw. De huidige massa-opbouw blijft in hoofdlijnen gehandhaafd waarbij voor de woonappartementen voorzien wordt in een (dak-)terras. Het bouwvolume neemt beperkt toe. Ten behoeve van appartement 4 wordt aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd en appartement 8 op de verdieping van het tussenstuk wordt hoger om aan de huidige regelgeving te voldoen. Het bouwvolume op de verdieping van het tussenstuk ligt ver terug t.o.v. de voorgevelrooilijn en krijgt een ingetogen uitstraling door materiaal, kleurgebruik en detaillering. Daardoor is het visueel ondergeschikt aan overige gebouwdelen’.
De gevels van de latere uitbreidingen worden voorzien van houten bekleding. Ze zijn door een sobere vormgeving, kleur en materiaalgebruik en detaillering duidelijk herkenbaar en ondergeschikt ten opzichte van het karakteristieke schoolgebouw. Het onderscheid qua architectuur wordt hierdoor versterkt. Door eenheid in materiaalkeuze voor de gevels ontstaat er meer samenhang in het samengestelde volume en is er een landelijke robuuste uitstraling verkregen.

12. Bewonersprofiel

Via onze eigen website https://woongemeenschapdrentsfriesewold.nl/ en de websites Woongroep.net en LVGO, zijn de ideeën over het bewonersprofiel uitgebreid gecommuniceerd.

- Bij het samenstellen van een bewonersprofiel zijn er voorwaarden waaraan iedere bewoner wel moet voldoen, omdat die voorwaardelijk zijn om binnen een woonleefgemeenschap te functioneren.

Zo is een woongemeenschap bedoeld voor mensen die naast voldoende privéruimte, ook ruimte, tijd en aandacht willen delen met gelijkgestemden. Die sociaal emotioneel voldoende zijn ontwikkeld en bovendien bereid en in staat zijn reflectief hun eigen houding en gedrag te beschouwen. Respect, tolerantie, positiviteit, vertrouwen, integriteit en liefde voor mensen zijn daarbij kernbegrippen

- Daarnaast zijn daar thema's die de initiatienemers belangrijk vinden vanwege hun eigen waardensysteem.

Zo vinden zij het belangrijk dat mensen bewust omgaan met het milieu en energie en streven dan ook naar een zo laag mogelijke emissie. Dat proberen we te realiseren door zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn en de ecologische voetafdruk niet groter te maken dan noodzakelijk. En niet door comfort in te leveren, maar juist volop van comfort te genieten door bewust gebruik te maken van de mogelijkheden energie te gebruiken die niet of nauwelijks belastend is voor de natuur.

Daarnaast zijn ze zelf liefhebbers van huisdieren en zien en weten welke toegevoegde waarde (huis)dieren kunnen hebben in het leven van mensen. Daarom vinden we belangrijk dat de bewoners binnen de grenzen van redelijkheid moeten kunnen genieten van katten, honden en eventueel kleinvee als kippen en geitjes.

Ook biedt de ruime kavel de gelegenheid tot aanleg van een groentetuin met bessenstruiken en fruitbomen waarmee de bewoners (deels) in de eigen behoefte aan groente en fruit kunnen voorzien. Samenwerken aan voedselproductie kan een verbindende activiteit zijn.

- Ten derde hebben zij wensen ten aanzien van de buurt, het dorp en de omgeving.

Sinds 2006 wonen zij met veel plezier in de oude school van Wateren. In de buurt en de omgeving hebben ze meer dan fijne contacten en relaties gekregen. Het is dan ook de nadrukkelijke wens in de directe omgeving van de school een nieuwe woning te vinden. Juist vanuit de betrokkenheid met de mensen in de omgeving hebben wij de wens dat de nieuwe bewoners niet alleen invulling geven aan hun eigen gemeenschap, maar dat zij ook invulling geven aan de verbinding met de andere bewoners in de bestaande buurt en dorpsgemeenschap. Daar bij kun je denken aan allerlei vormen van interactie die verrijkend zijn voor de gehele gemeenschap.

- Tenslotte streven we naar een passende mix en diversiteit onder de bewoners.

13. Plan van aanpak

De belangstelling voor de woonleefgemeenschap is nog groter dan verwacht en inmiddels hebben zich ruim 100 potentiële kopers aangemeld. Samen met Pieter Bijker hebben we het volgende plan van aanpak ontwikkeld om tot een bewonersgroep te komen.

Individueel kennismaken

Een 1e ronde met een groep kandidaten (kennismaking, rondleiding en individuele gesprekken) heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in 4 kopers die een waarborgsom en reservering voor een appartement hebben uitstaan.

In de 2e helft van augustus wordt een 2e ronde van individuele gesprekken inclusief bezichtiging gepland. De afspraken duren ongeveer een uur en de potentiële bewoner(s) hebben een gesprek met de huidige eigenaren samen met Pieter Bijker. Pieter is als proces en bouwbegeleider gespecialiseerd in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Tijdens het gesprek kunnen we met elkaar kennismaken, informatie uitwisselen, jouw/jullie wensen en verwachtingen inventariseren en uiteraard is het pand te bezichtigen. Na dit gesprek kunde kandidaat vaststellen of hij/zij jezelf ziet wonen in de voormalige school op deze locatie in de natuur in Drenthe. En misschien heb je zelfs al je oog laten vallen op een specifieke woning.

Kennismakingsbijeenkomst met andere potentiële bewoners

Na afloop van die introductiedagen nemen zowel de potentiële kopers als wij binnen 10 dagen de beslissing of we met elkaar door willen gaan. Als er van beide zijden een positieve beslissing valt, dan wordt men uitgenodigd voor de kennismakingsbijeenkomst met de andere potentiële bewoners. We zullen dan een programma voorbereiden waarmee de potentiële bewoners zich voor kunnen stellen en een indruk krijgen of er een groep mensen ontstaat waarmee je samen in één gebouw wilt wonen.

De oprichting van een vereniging

Als je na de kennismakingsbijeenkomst jezelf niet alleen ziet wonen in het gebouw, maar ook nog samen met de andere potentiële bewoners die je hebt ontmoet, dan kun je verder naar de volgende stap. Dat betekent het volgende:

- Afstemming naar welke woning je voorkeur uitgaat. Daarbij proberen we alle adspirant-bewoners te helpen een zo goed mogelijk passende woning uit te kiezen. Echter, in de praktijk zijn er altijd enkele woningen waarvoor de meeste mensen een voorkeur hebben. Dat betekent soms ook concessies doen, omdat je onderdeel wilt uitmaken van een woongemeenschap.

- Je wordt lid van de bewonersvereniging die de spreekbuis is naar ons als initiatiefnemers, Pieter Bijker de procesbegeleider en onze architect Bas van Ruth. De bewonersvereniging is een tussenfase tot de oprichting van de vereniging van eigenaren (VVE).

- We vragen een entree fee van € 5.000,-. Als je daadwerkelijk een woning koopt, dan wordt de entree fee in mindering gebracht op de koopprijs van je woning. Besluit je binnen drie maanden alsnog niet verder te willen in het proces, dan ontvang je € 2.500,- retour. De functie van deze entree fee is als volgt. Als initiatiefnemers willen we voorkomen dat adspirant-bewoners lang doorpraten, het proces beïnvloeden maar ondertussen alle opties openhouden.

- Samen met procesbegeleider Pieter Bijker ga je in gesprek over de verbouwing/afwerking van jouw individuele woning. Pieter is de schakel tussen adspirant-kopers en architect/bouwbedrijf.

- Samen met de andere adspirant-kopers stem je zaken af over de inrichting/afwerking van de gemeenschappelijke binnen - en buitenruimte.

Wie doet wat?

Zoals genoemd maken wij gebruik van de diensten van Pieter Bijker voor zowel bouwkundige als procesmatige thema's. Dat laatste wil zeggen dat hij ons adviseert en begeleidt bij het voeren van de individuele gesprekken en het inschatten of potentiële bewoners passen binnen de beoogde bewonersgroep. Ook begeleidt hij de kennismakingsbijeenkomst en zal alle praktische zaken regelen die nodig zijn voor de oprichting van de vereniging en benodigde notariële zaken.

En verder?

De kosten die gemaakt worden voor de diensten van Pieter worden door ons als huidige eigenaren betaald t/m de oprichting van de bewonersvereniging (inclusief de notariële kosten). De kosten van verdere begeleiding door Pieter komen voor rekening van de leden en zijn opgenomen in de VON prijzen Dat kan dan gaan om procesmatige begeleiding, d.w.z. op welke wijze de bewoners inhoud willen geven aan de gezamenlijke bewoning en welke afspraken je daarover wilt maken. Daarnaast kan het gaan om zowel collectieve of individuele bouwkundige begeleiding met de architect en de aannemer/installateur.

Bouwkundige begeleiding

De woningen worden volgens een kwaliteitsstandaard (Woningborg of Bouwgarant) opgeleverd met enkele stelposten die binnen de koopprijs vallen. Kortom, er zijn veel zaken om te regelen en ook op elkaar af te stemmen. Uiteraard mag iedereen dat ook zelf regelen, maar wellicht is het toch veel fijner om dat aan één vertrouwd persoon uit te besteden. Maar de keuze maken de bewoners zelf en er is dus geen enkele verplichting.

Bijlage I Ontwikkeling woonmilieu door verhogen van de ruimtelijke kwaliteit

	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	• Passende herbestemming voor bijzonder gebouw • Stimulerende effecten economie door koopkracht van de nieuwe bewoners • Naast herbestemming, ook pilotproject energietransitie • Bespaart zorgkosten gemeente en verlaagt zorgdruk	• Welzijn en zelfredzaamheid bevorderend voor de bewoners • Sterk positieve neveneffecten voor de omgeving • Bewoners hebben keuze in de mate van sociale interactie met bewoners en omgeving	• Door nul emissie sterke positieve milieueffecten • Ecologisch bewustzijn van bewoners leidt tot voorzien in eigen voedselbehoefte, lage milieubelasting en opvang regenwater verlaagd gebruik	• Mensen van binnen en buiten de regio leren elkaar kennen en waarderen in verscheidenheid • Activiteiten van bewoners hebben positieve sociale en gezondheidseffecten op bewoners in de omgeving
Belevingswaarde	• Draagt bij aan het positieve imago van Westerveld als gemeente waar het fijn wonen is en waar actief wordt meegewerkt aan initiatieven op het gebied van energietransitie • Voorbeeldfunctie in het kader van energietransitie	• Contact en verbinding zijn evident aan het concept van de woonleefgemeenschap • Sociale inbedding en fysieke veiligheid zijn ook een logisch gevolg van deze woonvorm	• Omgevingsfactoren rust en ruimte zijn leidende motieven voor het opzetten van de woongemeenschap • Andere logische consequenties zijn de waardering van en bijdrage aan de natuur en de gezonde leefomgeving	• Bewoners waarderen en respecteren elkaar in hun eigenheid en dragen dat ook uit in de nabije omgeving • Diversiteit in afkomst, religie, ras, cultuur en geaardheid worden omarmt
Toekomstwaarde	• Door de collectiviteit en levensloopbestendigheid is er sprake van continuïteit en stabiliteit, ook als de gezondheid achteruit gaat • Een voorsprong bij de energietransitie	• De bewoners zorgen met elkaar voor elkaar en kunnen zelfs gezamenlijk zorg inkopen om nooit meer te hoeven verhuizen • Er ontstaat en voorbeeldfunctie die navolging geeft in de regio	• Bewoners hebben de sterke wens hun ecologische voetafdruk zo beperkt mogelijk te houden, doen zo weinig mogelijk aanspraak op de ecologische voorraden en dragen optimaal bij aan een gezond ecosysteem	• Door herbestemming van de 100 oude school blijft cultureel erfgoed goed bewaard en gewaardeerd • Herbestemming van cultureel erfgoed in combinatie met de nul emissie doelstelling is een optimale integratie

Bijlage II tekeningen bestaand en nieuwe situatie d.d. 25 november 2021



voorgevel



linker zijgevel



achtergevel



rechter zijgevel vrijstaand bijgebouw



linker zijgevel vrijstaand bijgebouw



rechter zijgevel

bestaand

architektenburo van ruth bv
dr/fr 22 dwingeloo
postbus 24
7960 AA dwingeloo
tel. 0521-594949
fax. 0521-594848
e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

ruth

fam. T. Tempelman

project: verbouw gro-spaccomodatie Wateren 12 te Wateren

omschrijving: bestaande to estand gevels

tekeningnummer: 03

schaal: 1 a 100

gekeurd: RC

PROJECTPLAN WATEREN 13



aanzicht voorzijde



linker zij-aanzicht



rechter zij-aanzicht



aanzicht achterzijde

nieuw

architektenburo van ruth bv
drift 22 dwingeloo
postbus 24
7990 AA dwingeloo
tel. 0521-594949
fax. 0521-594948
e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

ruth

fam. T. Tempelman

verbouw groepsaccomodatie
Wateren 12 te Wateren

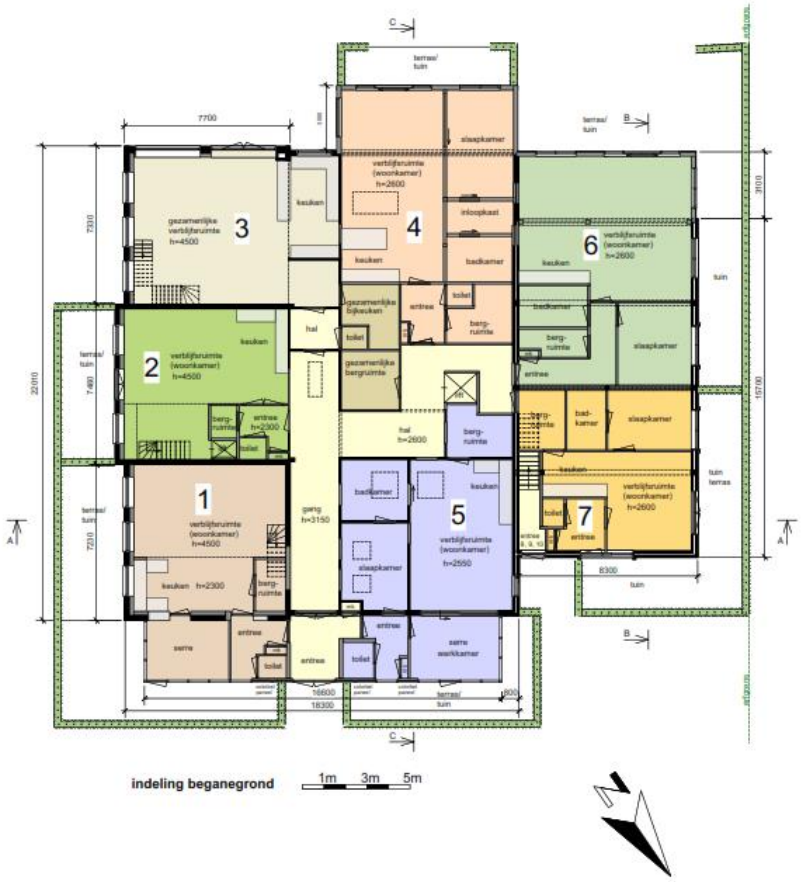
nieuwe toestand
gevels

08

PROJECTPLAN WATEREN 13



PROJECTPLAN WATEREN 13



nieuw

archilektenburo van ruth bv
drift 22 dwingeloo
postbus 24
7990 AA dwingeloo
tel. 0521-594949
fax. 0521-594948
e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

ruth

opdrachtgever: fam. T. Terpstra/man
project: verbouw groepsaccomodatie Wateren 12 te Wateren
werknummer: 1386
datum: 25-11-2021
tekeningnummer: 06
omschrijving: nieuw bestand indeling begane grond
schaal: 1 : 100
wijziging:
getekend: RC
formaat: A-1

PROJECTPLAN WATEREN 13



tussenverdieping
app. 1 en 2



indeling verdieping

1m 3m 5m

nieuw

architektenburo van ruth bv
drift 22 deingeloo
postbus 24
7990 AA dwingeloo
tel. 0521-594940
fax. 0521-594646
e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

opdrachtgever: Gem. T. Tenpelman
project: verbouw gymlokaal tot woonaccommodatie Wateren 12 te Wateren
werknummer: 1346
datum: 26-11-2021
tekening-nummer: 07
omschrijving: nieuw bestand indeling verdieping
schaal: 1 : 100
wijziging:
getekend: RC
formaat: A-1

Bijlage 2 Historische beschrijving

Voormalige lagere school te Wateren/Zorgvlied

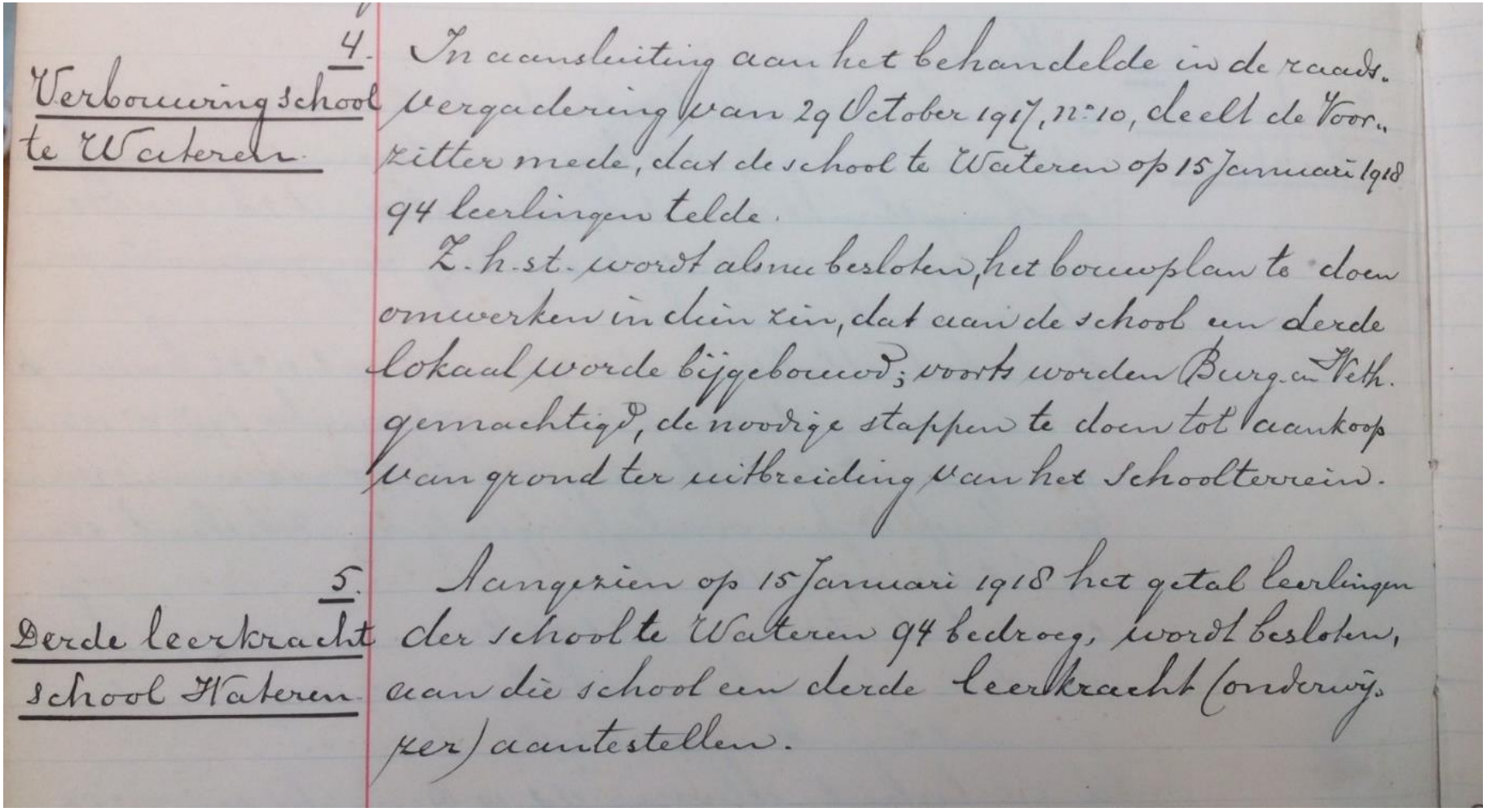
Karakteristiek, beeldbepalend of monumentaal?

Alhoewel de school gebouwd is in 1920, begint het verhaal veel eerder. Het betreft namelijk al het derde of vierde schoolgebouw in deze gemeenschap. Helaas kunnen we hier niet verder terug gaan dan naar 1884. Toen werd de voorganger van de huidige school gebouwd op de plek waar zich nu huisnummer 11 bevindt. Op de onderstaande foto staat links de schoolmeesters woning (nu huisnummer 9) en rechts de school (huisnummer 11) die in 1884 verrees.



Uitbreiding van de school van 1884

Tijdens de raadsvergadering op 29 oktober 1917 kwam naar voren dat de school 94 leerlingen telde en over twee lokalen beschikte. Er werd besloten een derde lokaal bij te bouwen en tevens om ook grond bij te kopen.



4. Verbouwing school te Wateren.

In aansluiting aan het behandelde in de raads. vergadering van 29 October 1917, N:o 10, deelt de Voor. zitter mede, dat de school te Wateren op 15 Januari 1918 94 leerlingen telde.

Z. h. st. wordt alsnu besloten, het bouwplan te doen omwerken in dien zin, dat aan de school een derde lokaal worde bijgebouwd; voorts worden Burg. en Weth. gemachtigd, de noodige stappen te doen tot aankoop van grond ter uitbreiding van het schoolterrein.

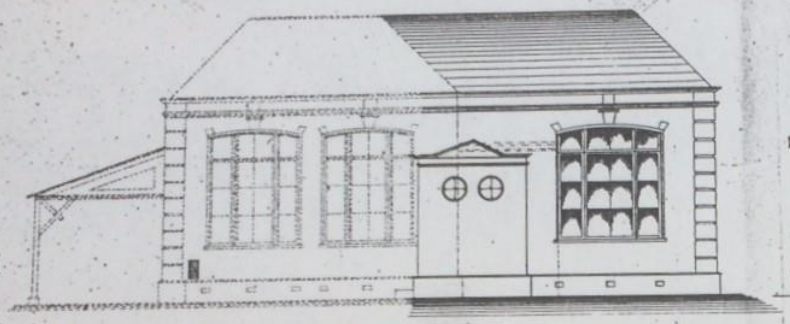
5. Derde leerkracht school Wateren.

Aangezien op 15 Januari 1918 het getal leerlingen der school te Wateren 94 bedroeg, wordt besloten, aan die school een derde leerkracht (onderwijzer) aantestellen.

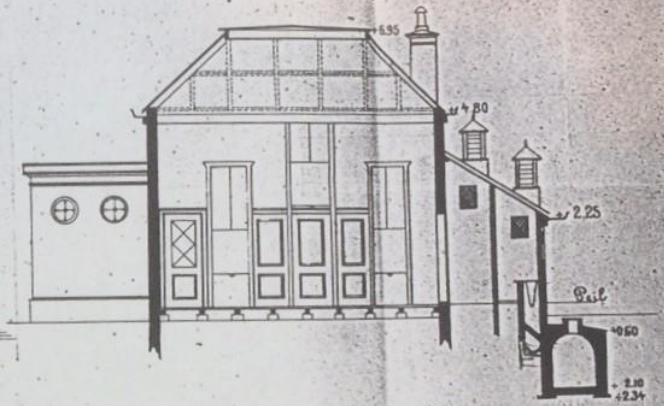
Vervolgens werden daarvoor ook de tekeningen gemaakt:

Plan van eene lijbouw aan de School te Waleren Gemt Diever.

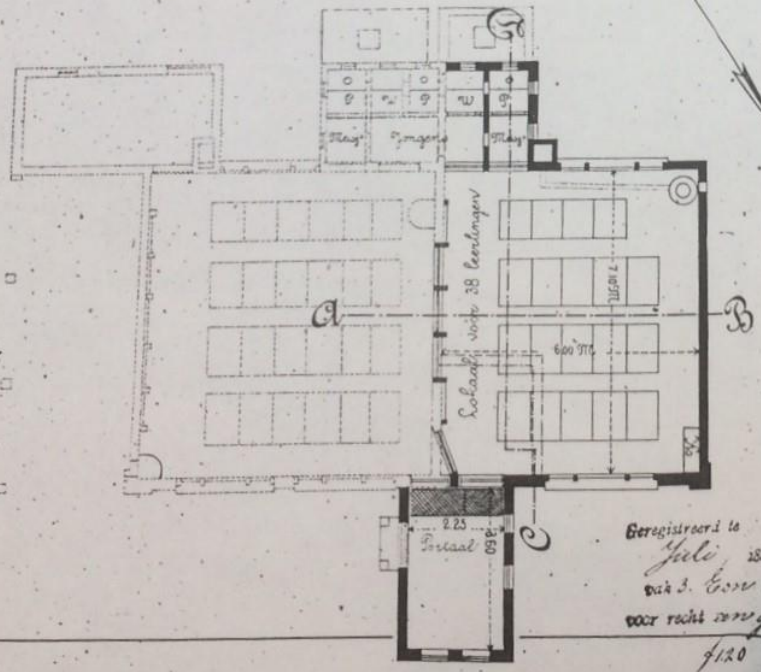
Voorgevel.



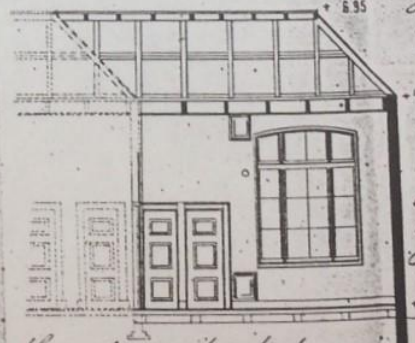
Dooronede C.D.



Platte Grond.



Dooronede A.B.



het Nieuw werk
het Bestaand blijvend
het Bestaand vervalt

Geregistreerd te Meppel den twintigsten
Juli 1800 zes en negentig deel 53 folio 76 recto
vak 3. Een blad geen renvooi. Ontvangen
voor recht zes gulden twintig cent.
f 6.20

De Ontvanger. G. Stel

Toch maar een nieuwe school

Echter, in een navolgende vergadering werd besloten met gebruik van het materiaal van de oude school, een nieuwe school te bouwen met drie lokalen met de ramen op het zuidoosten in verband met de lichtinval.

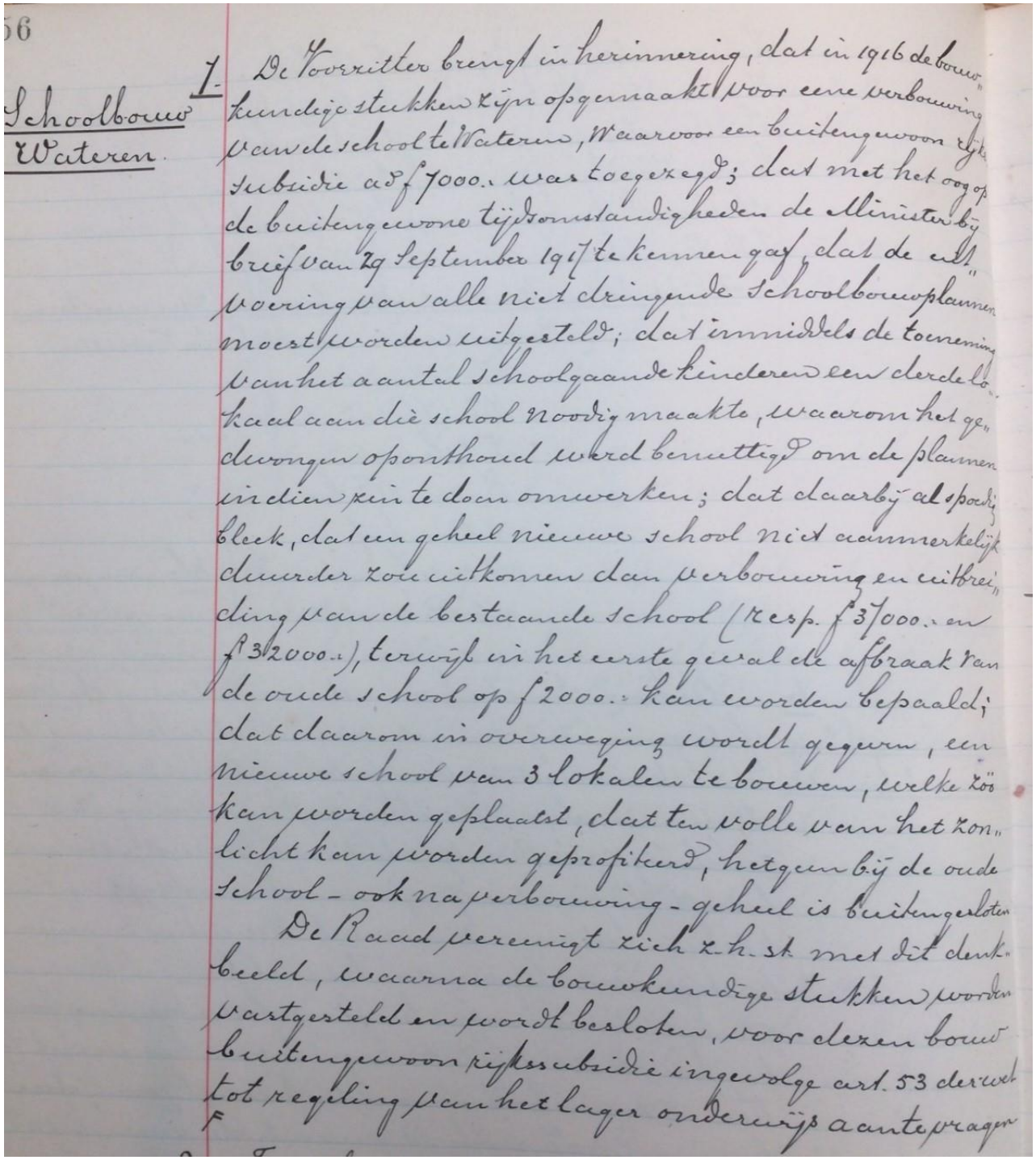
Uit het raadsverslag bleek dat een voorstel van de architect, naar later blijkt de heer Hulsbergen uit Meppel. De architect krijgt bij deze het verzoek deze plannen ‘in dien geest’ uit te werken.

De aanvraag van ‘buitengewoon rijkssubsidie ingevolge art. 53 der wet tot regeling van het lager onderwijs’ moet voor de nodige middelen zorgen.

Architect Hulsbergen

Hierop ontwerpt architect Hulsbergen een nieuwe school met drie klaslokalen.

Op de volgende pagina de ‘blauwdruk’ van het ontwerp in late art nouveaux stijl.



56

Schoolbouw Wateren.

1. De Voorzitter brengt in herinnering, dat in 1916 de bouwkundige stukken zijn opgemaakt voor eene verbouwing van de school te Wateren, waarvoor een buitengewoon rijkssubsidie ad f 7000.- was toegezegd; dat met het oog op de buitengewone tijdsomstandigheden de Minister bij brief van 29 September 1917 te kennen gaf, dat de uitvoering van alle niet dringende schoolbouwplannen moest worden uitgesteld; dat inmiddels de toename van het aantal schoolgaande kinderen een derde lokaal aan die school noodig maakte, waarom het gedwongen oponthoud werd benuttigd om de plannen in dien zin te doen omwerken; dat daarbij alsnog bleek, dat een geheel nieuwe school niet aanmerkelijk duurder zou uitkomen dan verbouwing en uitbreiding van de bestaande school (resp. f 37000.- en f 32000.-), terwijl in het eerste geval de afbraak van de oude school op f 2000.- kan worden bepaald; dat daarom in overweging wordt gegeven, een nieuwe school van 3 lokalen te bouwen, welke zóó kan worden geplaatst, dat ten volle van het zonlicht kan worden geprofiteerd, hetgeen bij de oude school - ook na verbouwing - geheel is buitengesloten.

De Raad vereenigt zich z.h.st. met dit denkbeeld, waarna de bouwkundige stukken worden vastgesteld en wordt besloten, voor dezen bouw buitengewoon rijkssubsidie ingevolge art. 53 der wet tot regeling van het lager onderwijs aante vragen

Plan tot het bouwen van een O.L. School te Wateren. Gem. Diever.

Blad 1.

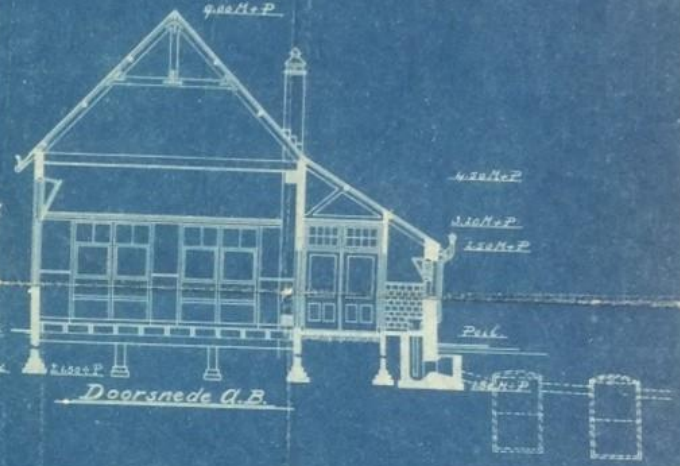
Schaal 1 : 100



Voorgevel.



Zijgevel.



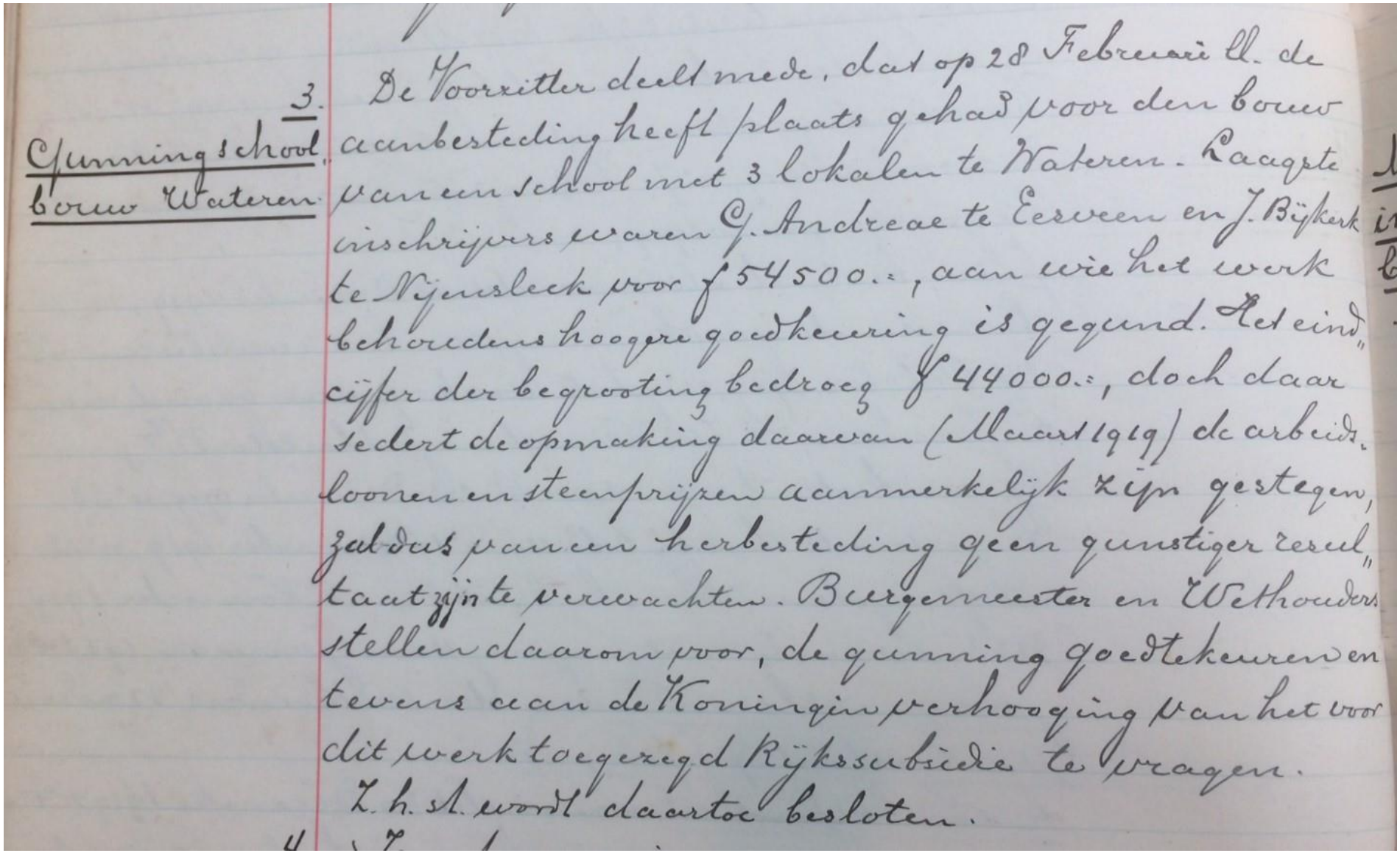
Doorsnede A.B.



Plattegrond.

De aanbesteding

Het ontwerp wordt door de gemeenteraad goedgekeurd en vervolgens vind de aanbesteding plaats en wordt gegund aan de laagste inschrijvers. Namelijk G. Andreae te Eesveen en J. Bijkerk te Nijensleek voor een bedrag van 54.500,- gulden. De aanvankelijke begroting bedroeg 44.000,- gulden, maar vanwege de sterke stijging van de arbeidslonen en de steenprijzen was dat niet meer realistisch. Een nieuwe aanbesteding had dan ook geen nut. Een verhoging van de aanvraag tot rijkssubsidie moet de oplossing bieden.



3. Gunning school bouw Wateren

De Voorzitter deelt mede, dat op 28 Februari ll. de aanbesteding heeft plaats gehad voor den bouw van een school met 3 lokalen te Wateren. Laagste inschrijvers waren G. Andreae te Eesveen en J. Bijkerk te Nijensleek voor f 54500.=, aan wie het werk behoudens hoogere goedkeuring is gegund. Het eind cijfer der begrooting bedroeg f 44000.=, doch daar sedert de opmaking daarvan (Maart 1919) de arbeids. loonen en steenprijzen aanmerkelijk zijn gestegen, zal dus van een herbesteding geen gunstiger resul taat zijn te verwachten. Burgemeester en Wethouders stellen daarom voor, de gunning goedtekeuren en tevens aan de Koningin verhooging van het voor dit werk toegezegd Rijkssubsidie te vragen.

Z. h. s. wordt daartoe besloten.

Hieronder de school zoals deze in 1920 in gebruik werd genomen.



Speuren in het gemeentearchief heeft helaas niet meer historisch materiaal opgeleverd dan bovenstaande informatie. Wel is er uitgebreide documentatie te vinden over latere verbouwingen en de bouw van de gymzaal. Het is dan ook een raadsel waarom het vroege materiaal uit het archief is verdwenen.

Het speuren in het archief heeft wel de naam van de architect opgeleverd. En omdat Hulsbergen een bekende meppeler architect was, heeft dat toch veel interessante informatie opgeleverd.

Architect Hendrik Marinus Hulsbergen geboren 14 juli 1881 te Bergen op Zoom

Speuren in het Drentse archief levert het volgende stuk op over ‘Bouwen 1800-1940’. Hulsbergen wordt hier niet alleen genoemd als bekende Meppeler architect, er wordt ook verwezen naar de bijzonder vormgeving die in die tijd aan onder andere scholen werd gegeven.

https://www.geheugenvandrenthe.nl/architectuur

Bouwen van 1800-1940

Na 1800 nam de bouwvoorraad geleidelijk toe. Veel werd gebouwd in de Ambachtelijk traditionele bouwtrant, zoals dat van generatie op generatie was gedaan. Bij de boerderijbouw was sprake van een verdergaande verstening. Nadat allereerst het voorhuis in baksteen was opgetrokken, werden nu ook de schuurgevels in steen uitgevoerd. Ook werd bij sommige boerderijen het woongedeelte gewijzigd doordat men voor de oude boerderij een dwarsgeplaatst voorhuis bouwde.

Enkele opvallende ontwikkelingen in de boerderijbouw deden zich voor in Zuidwest-Drenthe. Door de nabijheid van de marktplaats Meppel konden met name de boeren in de omgeving van Ruinerwold, De Wijk en IJhorst zich riante boerderijen permitteren. Meest aansprekend zijn de boerderijen aan het Haakswold (ook wel het 'golden endje'). Meppeler architecten als P. Janzen, H. Witzand en G. Otten bouwden hier diverse rijk gedetailleerde boerderijen. In de race om het meest bijzondere pand te realiseren, vroeg de toenmalige eigenaar van Haakswold 8 om een Chinees Paviljoen na te bouwen. Hij had hiervan een ansichtkaart meegenomen van de Koloniale Tentoonstelling in Parijs van 1924.

Bijzondere boerderijen komen verspreid over de provincie overal voor maar nergens in deze concentratie. Voorbeelden: de herenboerderij 'Villa Flora' te Nieuw-Buinen (1877-1879) en 'Hoeve Woudrust' te Peize (1914).

Vernieuwingen in de boerderijbouw kwamen opzetten als gevolg van meer planmatige ontginningsactiviteiten zoals van de Maatschappij van Weldadigheid (Frederiksoord, Wilhelminaoord, Boschoord, Veenhuizen). In Frederiksoord, Wilhelminaoord en Boschoord zijn nog diverse kleine kolonistenhoeven te zien. Op deze tussen 1818 en 1824 gebouwde kleine boerderijtjes konden paupers uit de steden onder toezicht een bestaan als boer proberen op te bouwen. De planmatige opzet van de koloniedorpen is zeer bijzonder. In de loop van de 19e en 20e eeuw heeft de Maatschappij van Weldadigheid ook grootschaliger bedrijven ontwikkeld.

In Veenhuizen was de ontwikkeling anders. Het ging hier om onvrijwillige koloniën, o.a. voor wezen en landlopers. Daar moest men vanuit gestichtsgebouwen op het land werken. Deze situatie kreeg een nog meer gedwongen karakter nadat het ministerie van Justitie dit gebied overnam. In de omgeving van de gestichten verrezen diverse boerderijen van het zogenaamde Middenhuistype die door W.C. Metzelaar waren ontworpen. Kenmerkend is dat aan weerskanten van het woongedeelte een bedrijfsruimte was geplaatst.

Andere vernieuwingen in de landbouw treft men aan op het Zeijerveld. Dit gebied werd sinds 1906 deels machinaal ontgonnen en als toonbeeld van vernieuwing werd door architect H. Masselink een nieuwe bouwwijze geïntroduceerd. In zijn 'Cremer Hoeve' (Minister Cremerstraat 5) werd geen gebintconstructie maar een constructie van staal en beton toegepast. Deze techniek werd ook door Berlage toegepast bij 'De Schipborg'. Vergelijkbare ontwikkelingen deden zich voor rond het ontginningsdorp Witteveen waar door ontginningsmaatschappij NV Het Lantschap Drenthe diverse boerderijen en arbeiderswoningen werden gebouwd. De Asser architecten A. de Vries en J. Boelens waren hier verantwoordelijk voor diverse ontwerpen.

De landelijke trends op het gebied van de woonhuisarchitectuur hebben ook hun invloed in Drenthe. Deze invloed is vooral in de grotere plaatsen en steden te zien. Daar zaten veelal architecten die wisten wat er in het land gaande was en dat in hun ontwerpen tot uiting brachten. In Assen waren dat vooral J. Boelens, A. de Vries, M. de Vries, J. Smallenbroek, J.H. van Houten, A. van Oosten en T. de Haan. Een bijzonder plaats nam ook in J.F.A. Göbels, die de kubistisch georiënteerde woonhuizen Plataanweg 3 (1931) en Vaart 41a (1934) bouwde. Daarnaast waren de gemeentearchitecten P.M.A. Huurman en J. Jansen van Galen belangrijke personen.

Enkele bekende Meppeler architecten waren: H.M. Hulsbergen, G. Otten, P. Janzen en H. Witzand en de gemeentearchitect D. Monsma.

In Hoogeveen mogen G. Hofman en de uitermate productieve gemeentearchitect J. Carmiggelt genoemd worden.

In Coevorden waren H. Bennink (ontwerper van de Vakschool voor meisjes, 1923) en W. Wieringa belangrijke architecten. Deze ontwierp onder meer de opvallende woning Van Heutzsingel 37 met Jugendstil-invloeden.

In deze periode werden tal van nieuwe functies gerealiseerd met elk een eigen bijzondere vormgeving. Vooral gemeentehuizen, schoolgebouwen en postkantoren leenden zich voor iets bijzonders. Soms werden daarbij regionaal of zelfs nationaal werkende architecten betrokken. Zo waren de postkantoren van rond 1900 voornamelijk ontworpen door rijksbouwmeester C.H. Peters. Nieuw waren ook allerlei technische voorzieningen zoals watertorens (Coevorden, Hoogeveen, Meppel, Zuidlaren), stations en transformatorhuizen. Van laatstgenoemde staat in Meppel een opvallend bouwwerk op de hoek van het Kerkplein-Kleine Oever. Deze trafo met bovenwoning is in 1921 ontworpen door gemeentearchitect Monsma.

Andere functies met een bijzondere vormgeving waren de ziekenhuizen (bijv. het oude Wilhelminaziekenhuis aan de Oosterhoutstraat in Assen ontworpen door J. en Th. Stuivinga) en de militaire kazernes (in Assen: de Johan Willem Frisokazerne met de neo-renaissancistische bouwwerken (1893-1904) langs de Vaart; in Zuidlaren: de voormalige Graaf Adolf van Nassau-kazerne, 1938).

Een andere nieuwe ontwikkeling betrof de bouw van tal van industriële bouwwerken zoals »zuivelfabrieken, graanmaalderijen, slachterijen e.d. Ook meer bijzondere fabrieken werden opgericht zoals twee glasfabrieken in Nieuw-Buinen en turfstrooiselfabrieken in Hoogeveen, Klazienaveen en Amsterdamscheveld en een kalkzandsteenfabriek in Hijkersmilde. Naast de functionaliteit van de productieruimte werd in veel gevallen aandacht besteed aan vormgeving. Dit kon immers bijdragen aan de uitstraling van het bedrijf. Zo leverde H.W. Hulsbergen het ontwerp voor de Coöperatieve Landbouwbank te Meppel. Het gebouw vormt nog steeds een aansprekend gezicht van Meppel.
Ook in het buitengebied werden nieuwe functies gestart. De al eerder genoemde Maatschappij van Weldadigheid is hiervan een aansprekend voorbeeld uit het begin van de 19e eeuw. Een ander voorbeeld is de gezondheidszorg. In Zuidlaren werd de psychiatrische inrichting Dennenoord gesticht. Veel van de oude gebouwen op het terrein van Dennenoord zijn ontworpen door architect K. Hoekzema in de stijl van de Neorenaissance. Het meest bijzondere gebouw staat aan de noordkant van de Stationsweg en is ontworpen door de Groninger architect E. Reitsma. Dit gebouw staat bekend als het Noordersanatorium. Vergelijkbare psychiatrische instellingen kwamen bij Assen (Licht en Kracht) en Beilen.

Ten slotte moet de groeiende aandacht voor recreatie worden genoemd. Deze komt in de loop van de 20e eeuw op gang. De dierentuin van Emmen (Noorder Dierenpark) kreeg in deze periode haar vorm in de achtertuin van notaris Oosting. Tuinarchitecte T. Bosma ontwierp het park dat in 1935 werd geopend. Verspreid over de provincie werden de eerste recreatiewoningen opgericht. Architectonische hoogstandjes zijn het Logeerhuis (1937) in het Elsburger onland van de Rotterdammer architect J.W.C. Boks in de stijl van het Functionalisme en de in stijl van de Amsterdamse School uitgevoerde recreatiewoning (1933) naar ontwerp van E. Rozema ten noorden van Norg.

De Vledderschool in Meppel, in 1909 de modernste lagere school in Drenthe



De school in Wateren/Zorgvlied was dus niet de enige school die door Hulsbergen werd ontworpen.

Ook de Vledderschool aan de Vledderstraat in Meppel is van zijn hand

Op de foto uit 1909 staat niet alleen de school, maar ook de architect en de bouwer.

Van links naar rechts Dirk Monsma (directeur gemeentewerken), aannemer Dragt, architect Hulsbergen en meest rechts timmerman Jansen.

De Landbouwersbank aan de Drentse hoofdvaart in Meppel

Ook de Landbouwersbank – later Agrifirm – was van de hand van architect Hulsbergen.

Het historische gebouw van de Landbouwersbank behoort tot het industrieel erfgoed van Meppel en de graansilo is een echte eyecatcher. De ‘Coöperatieve Landbouwersbank en Handelsvereeniging’ werd op 13 april 1909 opgericht met als doel de gemeenschappelijke inkoop van landbouwbenodigdheden en de afzet van landbouwproducten te bevorderen.

Met de ligging aan het Meppelerdiep was het de perfecte plek om handel te drijven. Later werd er een veevoederfabriek bijgebouwd. Daarnaast exploiteerde men hier een bankbedrijf en was er een station voor kunstmatige inseminatie.

Door de jaren heen zij er allerlei fusies geweest totdat in 2001 het huidige Agrifirm ontstond.





Rijksmonument in Art Nouveau-stijl aan de stationsweg 36 in Meppel.



Te vinden op https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/508700

Onmiskenbaar heer architect Hulsbergen hier zijn spoor achtergelaten.



De Indische buurt te Meppel

De in 1916 in opdracht van de Meppeler Bouwvereniging door H.W. Hulsbergen ontworpen Indische Buurt (noordzijde) heeft een tuinwijkachtig karakter.

Aardige voorbeelden zijn de woningen Jufferenpad 2-60, Bankastraat 1-35/2-46 en Riouwstraat 1-33/2-34.



Zie ook https://www.dbnl.org/tekst/sten009monu07_01/sten009monu07_01_0056.php

Tussen 1900 en 1950 breidde de stad verder uit; het inwonertal groeide tot ruim 15.000. Kenmerkend voor deze periode is de planmatiger aanpak van de uitbreidingen. Dit ondanks het feit dat Meppel tot 1928 geen officieel uitbreidingsplan kende. Een van de eerste projecten die opvalt, is het gebied Indische Buurt Noordzijde. Het door de Meppeler architect H.M. Hulsbergen gemaakte plan (in opdracht van de Meppeler Bouwvereniging) werd in 1916 uitgevoerd en omvatte 160 woningen en drie winkels. Korte tijd daarna werd in het



Een ander interessant project is het door Hulsbergen ontworpen Parkzwembad waar tientallen jaren vele inwoners van Meppel hebben leren zwemmen.



Tenslotte, ook dit pand op Stationsweg 40-42 is ontworpen door architect Hulsbergen (zie fotoblog nr. 856) De gepleisterde dubbele villa uit 1910 vertoont Jugendstil elementen Het meest kenmerkende aan dit fraaie dubbele pand is het hekwerk en de mooie deuren.



Waardering

Het schoolgebouw is van algemeen provinciaal belang op grond van de volgende criteria:

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

- het schoolgebouw vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van regionale onderwijsvoorzieningen uit omstreeks 1920 in Drenthe en typeert de intrinsieke wens tot opwaartse sociale mobiliteit in de redelijke geïsoleerde agrarische grensomgeving van West Drenthe
- het pand is destijds gerealiseerd door hergebruik van materialen en met behulp van 'buitengewone rijkssubsidie ingevolge art. 53 der wet tot regeling van het lager onderwijs'. Door stijgende prijzen van lonen en steenkosten, heeft men nog een 2e aanvraag voor 'buitengewone rijkssubsidie' moeten aanvragen

ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDE

- vanwege de waarde van het schoolgebouw uit circa 1920 als bijzondere uitdrukking van een regionale onderwijsvoorziening in Overgangsarchitectuur in Drenthe;
- vanwege de esthetische kwaliteiten van het laat 'Jugendstil-achtige' ontwerp;
- vanwege het kenmerkende materiaal(her)gebruik en de opvallende en zorgvuldige detaillering in Overgangsarchitectuur
- vanwege het unieke feit dat de bekende Meppeler architect Hulsbergen buiten de stedelijke kern van Meppel een dergelijk opvallend ontwerp heeft gerealiseerd

STEDENBOUWKUNDIGE/ENSEMBLE WAARDE

- vanwege de betekenis van het schoolgebouw vanwege de beeldbepalende ligging als onderdeel in de lintbebouwing Wateren, onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle koloniegeschiedenis van de Maatschappij van Weldadigheid*

GAAFHEID

- vanwege de hoge mate van gaafheid van de karakteristieke gevel van het schoolgebouw;
- vanwege de waarde van het schoolgebouw in relatie tot de hoge mate van gaafheid van de stedenbouwkundige structuur en de redelijke mate van gaafheid van het bebouwingsbeeld van de omgeving

ZELDZAAMHEID

- vanwege de redelijke mate van zeldzaamheid van het schoolgebouw in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kenmerken
- vanwege het unieke feit dat de bekende Meppeler architect Hulsbergen buiten de stedelijke kern van Meppel een dergelijk opvallend ontwerp heeft gerealiseerd

*** Maatschappij van Weldadigheid**

Om begrijpelijke redenen wordt de aandacht voor wat betreft de Maatschappij nu vooral gericht op Frederiksoord en Wilhelminaoord. Daar staat echter tegenover dat het beeld van de Maatschappij in al zijn facetten niet compleet is zonder ook Boschoord, Zorgvlied en zelfs deels Doldersum in het beleid, en zo mogelijk ook de voordracht voor het Werelderfgoed, te betrekken. De desperadokolonies, waarvan Vledderveen binnen de gemeente Westerveld ligt, passen in de ruimere context van de kolonies, en zouden in een bepaalde contextuele rol ook meegenomen kunnen worden.

Bijlage 3 Rapport natuurwaarden onderzoek

QuickScan en voortoets voor de locatie Wateren 13, Wateren



Rapport: 2021-498

Datum: 5 juli 2021

Versie: 2.0

Fopma NatuurAdvies
Oog voor natuur en milieu

QuickScan en voortoets voor de locatie Wateren 13, Wateren

Colofon
© 2021

Tekst, samenstelling: Fopma NatuurAdvies

Opdrachtgever:

Wijze van citeren: Fopma NatuurAdvies, A, 2021 QuickScan en voortoets voor de locatie Wateren 13, Wateren; *Fopma NatuurAdvies,* Rapport 2021-498, Wapse.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Fopma NatuurAdvies. Ook mag het zonder een dergelijke toestemming niet worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Fopma NatuurAdvies is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Fopma NatuurAdvies. De opdrachtgever vrijwaart Fopma NatuurAdvies voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

De informatie in dit rapport is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 5

1.1 ACHTERGROND 5
1.2 AANLEIDING 9
1.2.1 Soortbescherming 9
1.2.2 NatuurNetwerk Drenthe 9
1.2.3 Gebiedsbescherming 9
1.3 PROBLEEMSTELLING / DOELSTELLING 10

2 SOORTBESCHERMING – WET NATUURBESCHERMING 11

2.1 BESCHERMINGSREGIME SOORTEN VOGELRICHTLIJN 11
2.2 BESCHERMINGSREGIME SOORTEN HABITATRICHTLIJN 11
2.3 BESCHERMINGSREGIME ANDERE SOORTEN 11
2.4 ZORGPLICHT 11
2.5 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING DRENTHE (POV) 11

3 LIGGING ONDERZOEKSGEBIED EN ONDERZOEKSOPZET 12

3.1 LIGGING ONDERZOEKSGEBIED 12
3.2 ONDERZOEKSMETHODE 12
3.2.1 Bronnenonderzoek 12
3.2.2 Veldbezoek 13

4 INVENTARISATIE NATUURWAARDEN 14

4.1 VOGELS (WNB § 3.1) 14
4.1.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 14
4.1.2 Gegevens uit veldbezoek (vogels) 15
4.2 VLEERMUIZEN (WNB § 3.2) 15
4.2.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 15
4.2.2 Gegevens uit veldbezoek (vleermuizen) 16
4.3 OVERIGE GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN 16
4.3.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 16
4.3.2 Gegevens uit veldbezoeken (overige zoogdieren) 17
4.4 AMFIBIEËN, VISSEN EN REPTIELEN 17
4.4.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 17
4.4.2 Gegevens uit veldbezoek (amfibieën, vissen en reptielen) 18
4.5 VLINDERS, LIBELLEN, JUFFERS EN INSECTEN 18
4.5.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 18
4.5.2 Gegevens uit veldbezoek (vlinders, libellen, juffers en insecten) 19
4.6 VAATPLANTEN 19
4.6.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 19
4.6.2 Gegevens uit veldbezoek (vaatplanten) 19
4.7 OVERIGE BESCHERMDE SOORTEN 19
4.7.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen 19
4.7.2 Gegevens uit veldbezoek 19

5 BEOORDELING WET NATUURBESCHERMING (SOORTEN) 20

5.1 VOGELS 20
5.2 VLEERMUIZEN 20
5.3 OVERIGE GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN 20
5.4 REPTIELEN, AMFIBIEËN EN VISSEN 22
5.5 VLINDERS, LIBELLEN, JUFFERS EN INSECTEN 22
5.6 VAATPLANTEN 22
5.7 OVERIGE DIERSOORTEN 22
5.8 AANBEVELINGEN VOOR NATUURINCLUSIEF BOUWEN 22

6 NATUURNETWERK DRENTHE 23

7 NATURA 2000 GEBIEDEN (VOORTOETS GEBIEDSBESCHERMING) 24

7.1 DOELEN DRENTS-FRIESE WOLD & LEGGELDERVELD 24
7.2 MOGELIJKE EFFECTEN OP HABITATTYPEN 25
7.3 MOGELIJKE EFFECTEN OP HABITATRICHTLIJNSOORTEN 26
7.4 MOGELIJKE EFFECTEN OP VOGELRICHTLIJNSOORTEN 27
VOOR WELKE ACTIVITEITEN GELDT DEZE VRIJSTELLING? 28

8 CONCLUSIES 29

8.1 CONCLUSIE WET NATUURBESCHERMING (SOORTEN) 29
8.2 CONCLUSIE NATUURNETWERK DRENTHE 29
8.3 CONCLUSIE WET NATUURBESCHERMING (GEBIEDEN) 29

9 BRONNEN 30

9.1 LITERATUUR 30
9.2 GERAADPLEEGDE WEBSITES 30

BIJLAGE 1 ALGEMENE VERBODSBEPALINGEN WNB 31

BIJLAGE 2 PROCES BEOORDELING ONTHEFFING WNB 32

BIJLAGE 3 JAARROND BESCHERMDE VOGELS 33

BIJLAGE 4 SAMENVATTING NDFF (1-1-2016 TOT 19-6-2021) 35

BIJLAGE 5 POV DRENTHE 36

BIJLAGE 6 ADVIEZEN NATUURINCLUSIEF BOUWEN 37

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De opdrachtgever wil op de locatie Wateren 13 te Wateren de voormalige lagere school van Wateren ombouwen tot een appartementencomplex.

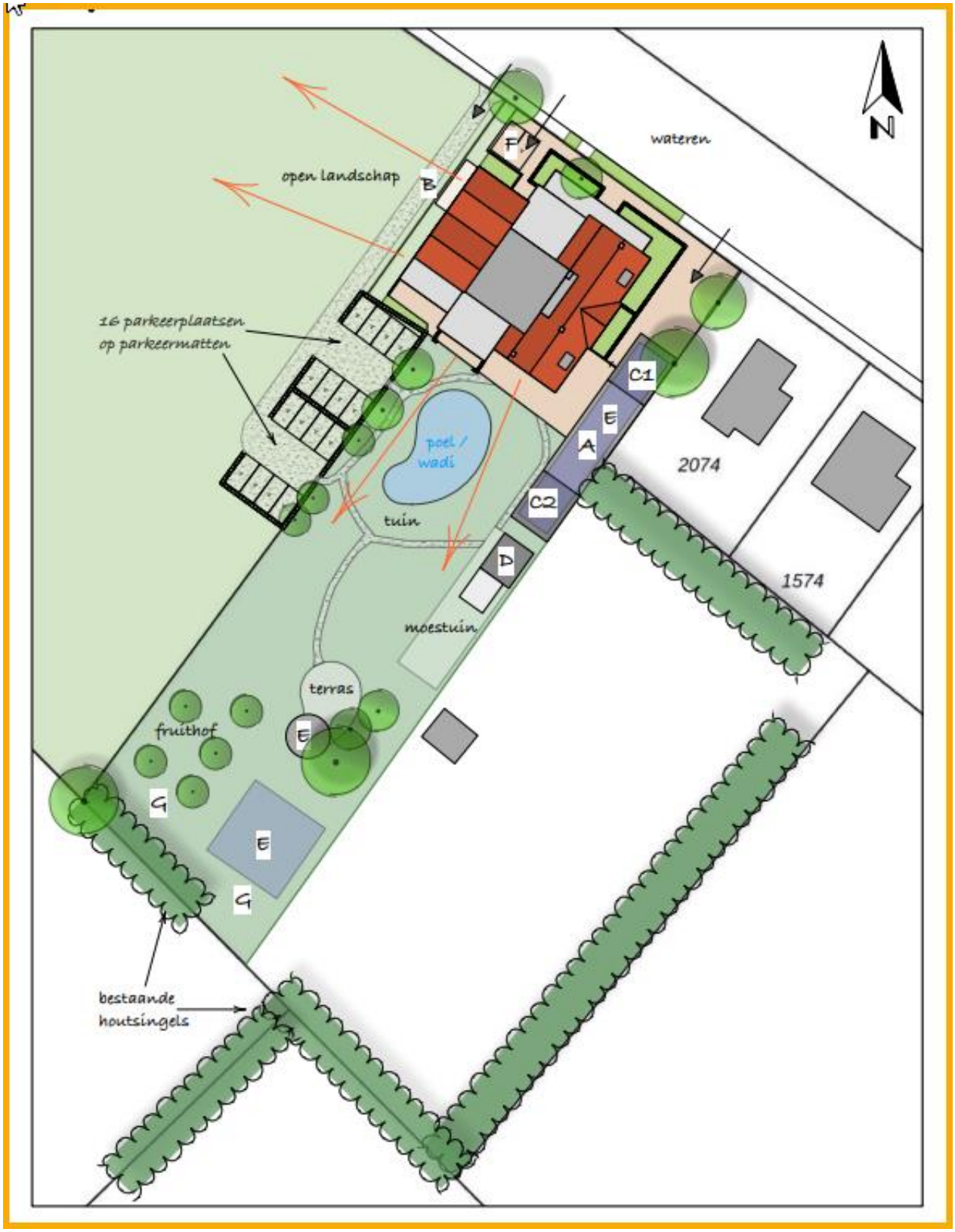
In deze QuickScan wordt gekeken of er voor de realisering van de plannen nog een ontheffing (soorten) op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Ook kan uitsluitsel gegeven worden of de gemeente bij een Omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen moet aanvragen. Het rapport kan tevens gebruikt worden bij de bestemmingsplanprocedure. In hoofdstuk 8 staan de conclusies van de QuickScan.



Figuur 1. Luchtfoto met ligging onderzoeksgebied zwarte kader en plangebied rode pijl (Bron: NDFF).

De nieuwe situatie is in figuur 2 weergegeven. De te toetsen activiteit betreft:

- B1) toekomstige uitbreiding ca. 15m^2
- C1) uitbreiding A) aan voorzijde t.b.v. (fietsen)bergingen en containers ca. 50m^2
- C2) uitbreiding A) aan achterzijde t.b.v. te verplaatsen buitenkeuken ca. 50m^2, (vervallen buitenkeuken in A) wordt extra bergruimte)
- D) plantenkas met berging voor tuingereedschap ca. 50m^2
- E) overdekt zitje in de tuin ca. 30m2 Duurzame energieopwekking:
- E) PV-panelen, verdiepte veldopstelling + op dak bijgebouw A (en uitbreidingen)
- F) laadpaal
- G) locatie 1 a 3 windmolens (optioneel)
- Aanleg 16 parkeerplaatsen (optioneel)
- Het huis wordt verder intern verbouwd. Bewoner geeft aan dat er naast de voornoemde uitbreiding geen ingrepen zijn op de muren en het dak.
- Er staat nog 1 één zieke Paardenkastanje welke uit veiligheidsoverwegingen moet worden gekapt. In het plan staan 2 nieuwe bomen opgenomen.



Figuur 2. Gewenste situatie



Figuur 3. Bestaande situatie



Figuur 4. Foto’s bestaande situatie

1.2 Aanleiding

De aanleiding voor het maken van een QuickScan is de noodzaak en de wens om vooraf uit te sluiten dat door het project natuurwaarden aangetast kunnen worden.

1.2.1 Soortbescherming

Realisatie van de voorgenomen plannen kan invloed hebben op de bepalingen in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten in Nederland. Overtreding van de verbodsbepalingen (bijlage 1) ten aanzien van streng beschermde soorten vereist mogelijk een ontheffing (zie hoofdstukken 2 t/m 5 en 8).

1.2.2 NatuurNetwerk Drenthe

In hoofdstuk 6 en 8 van deze QuickScan wordt gekeken of er door de activiteit negatieve effecten zijn op de realisering van het NatuurNetwerk Drenthe (NND).

1.2.3 Gebiedsbescherming

In deze QuickScan is tevens gekeken of er door de uitvoering van het voorgenomen plan sprake kan zijn van externe werking op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden vallen eveneens onder de Wet natuurbescherming. Bij effecten op Natura 2000-instandhoudingsdoelen is mogelijk een vergunning vereist (zie hoofdstuk 7 en 8).



Figuur 5. Gewenst type windmolen met houten rotorbladen (ashoogte 15 meter).

1.3 Probleemstelling / doelstelling

De QuickScan geeft antwoord op onderstaande vragen:

1. Komen er natuurwaarden voor, waarvoor het noodzakelijk is om een soort specifiek onderzoek eventueel met mitigatieplan te laten uitvoeren om te beoordelen in hoeverre het project handelingen bevat die in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (soortbescherming)?

2. Zijn er effecten op het NND?

3. Zijn er mogelijke effecten op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen waardoor er een passende beoordeling gemaakt moet worden (gebiedsbescherming/ Wet natuurbescherming)?

2 Soortbescherming – Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Voor het soortenbeleid deelt de Wet natuurbescherming de soorten in drie beschermingsregimes, namelijk vogels (EU-Vogelrichtlijn), soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten.

2.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn). De lijst met jaarrond beschermde vogels in Overijssel staat in bijlage 3.

2.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. Het Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn is ten aanzien van verstoren strikter dan het Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn.

2.3 Beschermingsregime andere soorten

Dit zijn de in de bijlage van Wet natuurbescherming genoemde soorten. Het gaat hier om de bescherming van niet onder de bovenstaande twee categorieën vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland, vermeld in de bijlage van de Wet natuurbescherming (art. 3.10 – 3.11 Wet natuurbescherming). Voor de soorten opgenomen in deze bijlage geldt geen Europese verplichting tot bescherming. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren een bescherming behoeven. De andere in de bijlage opgenomen soorten worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee geeft Nederland uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te beschermen. Omdat er ook veel algemene soorten in staan genoemd is de verwachting dat er weer een verdeling komt van meer en minder strikt beschermde soorten. Deze kan echter per provincie verschillen (zie bijlage 5).

2.4 Zorgplicht

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

2.5 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV)

De provincie heeft een Omgevingsverordening (verder POV) opgesteld met daarin opgenomen hoe om te gaan met soortenbescherming.
Artikel 4.3 behandeld de soortenvrijstelling bij ruimtelijke inrichting, bestendig beheer en onderhoud.
‘Het wordt niet wenselijk geacht dat voor zeer algemeen voorkomende soorten voor elke ruimtelijke ontwikkeling of ingreep in het kader van beheer en onderhoud een ontheffing moet worden aangevraagd. Om deze reden wordt voor bepaalde soorten vrijstelling verleend. De Wet natuurbescherming geeft aan Provinciale Staten de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de verboden voor bepaalde soorten voor bepaalde belangen. Over het algemeen gebeurde dit voor soorten waarvan werd aangenomen dat ze veel voorkomen en de soort niet bedreigd was. Vanwege de voormalige vrijstelling was het voor deze soorten niet verboden om bijvoorbeeld hun verblijfplaatsen te vernielen als dit nodig is om een bestemmingsplan uit te voeren, bijvoorbeeld bij de bouw van een huis. Ook mocht een vliegveld, een dijk of een spoorweg worden onderhouden zonder dat daarvoor een ontheffing nodig was als deze soorten daar voorkomen. De reden voor het Rijk om deze vrijstelling in te voeren was dat veel weerstand bestond tegen het steeds moeten aanvragen van ontheffingen voor deze soorten. Dit terwijl van deze soorten werd aangenomen dat ze veel voorkwamen. Met de invoering van de Wet natuurbescherming is deze bevoegdheid grotendeels gedecentraliseerd naar de provincies. Provinciale Staten hebben besloten deze voormalige vrijstelling voor zover mogelijk voort te zetten. In bijlage 5 van deze QuickScan staan de soorten vermeld welke op grond van de POV vrijgesteld worden.

3 Ligging onderzoeksgebied en onderzoeksopzet

3.1 Ligging onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied voor de Wet natuurbescherming beperkt zich tot de percelen waarop de ingreep plaatsvindt en de directe omgeving (zie figuur 1). Voor de effecten op Natura 2000-gebieden is in hoofdstuk 7 ook gekeken naar het aspect externe werking.

3.2 Onderzoeksmethode

Deze QuickScan is gebaseerd op bronnenonderzoek en een bureauanalyse. Aan de hand van expert judgement door een ecoloog (Ir. A. Fopma van *Fopma NatuurAdvies*) is ingeschat wat de beschermde natuurwaarden zijn en de te verwachten effecten.

3.2.1 Bronnenonderzoek

Gekeken is naar de volgende bronnen:

- Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, zie ook bijlage 4). (Periode laatste 5 jaar)
- Literatuur (zie hoofdstuk 8).

Wat zit er in het NDFF?
Er is gebruik gemaakt van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF). Hiervoor hebben we de gevalideerde data 2014-2019 gebruikt (laatste 5 jaar). De omvang van het onderzoeksgebied is weergegeven in figuur 1.
In de NDFF zit gevalideerde data van verschillende soortbeschermingsorganisaties en partners. Ook de data van Telmee.nl en waarneming.nl zit in de NDFF. Zo ook de eigen data van Fopma NatuurAdvies.

Soortenorganisaties
De soortenorganisaties zijn elk gespecialiseerd in een groep dieren of planten. Zij beheren databanken met verspreidings- en ecologische gegevens die door duizenden vrijwilligers verzameld zijn. Deze gegevens zijn ook beschikbaar in de Nationale Databank Flora en Fauna.

De soortenorganisaties hebben in de loop der jaren een grote expertise opgebouwd met betrekking tot veldbiologisch onderzoek, de ecologie van de Nederlandse flora en fauna en het beheren en interpreteren van monitorings- en verspreidingsgegevens.

- ANEMOON (Flora en fauna van de zee)
- Bryologische en Lichenologische Werkgroep (BLWG) (Mossen en korstmossen)
- De Vlinderstichting (Vlinders en libellen)
- EIS-Nederland (Ongewervelde dieren)
- FLORON (Planten)
- Nederlandse Mycologische Vereniging (NMV) (Paddenstoelen)
- RAVON (Reptielen, amfibieën en vissen)
- Sovon Vogelonderzoek Nederland (Vogels)
- TINEA (Micronachtvlinders)
- Zoogdiervereniging (Zoogdieren)

Partners
Verschillende organisaties werken samen met de NDFF. Bijvoorbeeld door gegevens beschikbaar te stellen of andere kennis te delen.

- Alterra (landelijke vegetatiedatabank)
- Instituut voor Biodiversiteit en Ecosystem Dynamica (IBED)
- Naturalis Biodiversity Center
- Natuurhistorisch Genootschap in Limburg
- Natuurbank Limburg
- Natuurnetwerk
- Netwerk Ecologische Monitoring (NEM)
- Regelink Ecologie & Landschap
- Stichting Natuurinformatie (waarneming.nl)
- Stichting Staring Advies

3.2.2 Veldbezoek

Er heeft 1 veldbezoek op de planlocatie en de naaste omgeving plaatsgevonden.

Datum:	16 juni 2021
Tijdstip:	Avond
Weersbeeld:	Licht bewolkt
Temperatuur:	20^{o} Celsius

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de potenties van het plangebied voor beschermde diersoorten en de mogelijke functies. Op basis van expert judgement is een inschatting gemaakt wat de mogelijke effecten zijn van de ingreep op beschermde soorten.

4 Inventarisatie natuurwaarden

4.1 Vogels (Wnb § 3.1)

4.1.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In het onderzoeksgebied (figuur 1) zijn 2.769 waarnemingen van vogels geregistreerd, verdeeld over 125 soorten. Hierbij zijn 13 'jaarrond' beschermde vogelsoorten.

Tabel 1. Waargenomen vogelsoorten in onderzoeksgebied in de periode 1-1-2016 tot 19-6-2021. Vet en cursief zijn de jaarrond beschermde soorten (zie bijlage 3) (Bron: NDFF)

Vogelsoorten		
Aalscholver	Grote lijster	Roodborst
Appelvink	Grote zilverreiger	Roodborsttapuit
Beflijster	***Havik***	Sijs
Bergeend	Heggenmus	***Sperwer***
Blauwe kiekendief	Holenduif	Spotvogel
Blauwe reiger	Houtduif	Spreeuw
Boerenzwaluw	Houtsnip	Staartmees
Bonte vliegenvanger	***Huismus***	***Steenuil***
Boomklever	Huiszwaluw	Steltkluut
Boomkruiper	Kauw	Stormmeeuw
Boomleeuwerik	Keep	Tafeleend
Boompieper	***Kerkuil***	Tapuit
Boomvalk	Kievit	Tjiftjaf
Bosruiter	Klapekster	Toendrarietgans
Bosuil	Kleine bonte specht	Torenvalk
Braamsluiper	Kleine zwaan	Tuinfluiter
Bruine kiekendief	Kneu	Tureluur
Buizerd	Koekoek	Turkse tortel
Dodaars	Kokmeeuw	Veldleeuwerik
Draaihals	Kolgans	Vink
Ekster	Koolmees	Visarend
Fazant	Koperwiek	Vuurgoudhaan
Fitis	Kraanvogel	Waterhoen
Fluiter	Krakeend	Waterral
Gaai	Kramsvogel	Watersnip
Geelgors	Kruisbek	***Wespendief***
Gekraagde roodstaart	Kuifeend	Wielewaal
Gele kwikstaart	Kuifmees	Wilde eend
Gierzwaluw	Lepelaar	Wilde zwaan
Glanskop	Matkop	Winterkoning
Goudhaan	Meerkoet	Witgat
Goudvink	Merel	Witte kwikstaart
Grasmus	Nijlgans	Zanglijster
Graspieper	Oeverloper	Zomertortel
Grauwe gans	***Ooievaar***	Zwarte kraai
Grauwe klauwier	Pimpelmees	Zwarte mees
Grauwe vliegenvanger	Putter	Zwarte roodstaart
Groene specht	***Ransuil***	Zwarte ruiter
Groenling	Regenwulp	Zwarte specht
Groenpootruiter	Rietgors	***Zwarte wouw***

Grote bonte specht	Ringmus	Zwartkop
Grote Canadese gans	***Roek***	*125 soorten*

Tabel 2. Waarnemingen jaarrond beschermde vogelsoorten t.o.v. plangebied. (Wrn = aantal waarnemingen, Jaren = alleen met broedindicatie)

Soort	Wrn	Jaren	Locatie t.o.v. plangebied
Boomvalk	1	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Buizerd	44	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Gierzwaluw	8	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Havik	4	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Huismus	88	2018, 2020, 2021	Twaalf waarnemingen met broedindicatie. Met name Zorgvliet. Grote kolonie met 16 Huismussen op de Juffrouw Bosstraat 3 in Zorgvliet. Dichtstbijzijnde locatie op Bungalowpark Beek en Brink op > 300 meter van het plangebied.
Kerkuil	9	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Ooievaar	77	2016 t/m 2021	Twaalf waarnemingen met broedindicatie. De soort broedt t.h.v. de Albertshoeve op > 500 meter van het plangebied.
Ransuil	4	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Roek	2	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Sperwer	15	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Steenuil	6	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Wespendief	5	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.
Zwarte wouw	1	nvt	Geen waarnemingen met broedindicatie.

4.1.2 Gegevens uit veldbezoek (vogels)

Aangetroffen soorten
Tijdens het veldbezoek zijn geen jaarrond beschermd soorten aangetroffen. Aan de buitenzijde van de woning zijn geen nesten aangetroffen van Huiszwaluwen. Ook waren er tijdens het veldbezoek geen Huismussen in het plangebied. De tuin en de vijver zijn geschikt voor kleine zangvogels.

4.2 Vleermuizen (Wnb § 3.2)

4.2.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)

Op basis van landelijke verspreiding (Bron: Zoogdiervereniging), zijn de volgende soorten mogelijk:

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Rosse vleermuis
- Laatvlieger
- Gewone grootoorvleermuis
- Watervleermuis
- Meervleermuis
- Franjestaart
- Baardvleermuis
- Bechstein's vleermuis
- Brandt's vleermuis

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In de tabel staat een overzicht van de in het onderzoeksgebied waargenomen soorten.

Tabel 3. Data NDFF in de periode 1-1-2016 tot 19-6-2021.

Soort	Status
Gewone dwergvleermuis	Wnb § 3.2
Rosse vleermuis	Wnb § 3.2
Watervleermuis	Wnb § 3.2

Tabel 4. Waarnemingen beschermde soorten t.o.v. plangebied. (Wrn = aantal waarnemingen, Max_ind = maximaal aantal waargenomen individuen tijdens een waarneming)

Soort	Wrn	Max_ind	Jaren	Locatie t.o.v. plangebied
Gewone dwergvleermuis	2	2	2016, 2021	Bungalowpark Hunnerwold State en Camping De Blauwe Lantaarn. Foeragerende en overvliegende exemplaren.
Rosse vleermuis	1	1	2016	Bungalowpark Hunnerwold State. Foeragerend exemplaar.
Watervleermuis	1	1	2016	Bungalowpark Hunnerwold State. Overvliegend exemplaar.

4.2.2 Gegevens uit veldbezoek (vleermuizen)

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en vliegroutes op basis van expert judgement.

Verblijfplaatsen

Gebouwen: Het pand is voorzien van een pannendak dat nog niet zo lang geleden is vervangen. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan het dak. Ook de muren blijven intact. Op de plaats waar de uitbreiding plaatsvindt zijn geen geschikte locaties voor vleermuizen.

Bomen: De kastanjeboom is wel ziek en moet om veiligheidsreden gekapt worden. Er zijn geen voor vleermuizen geschikte holtes waargenomen.

Vliegroutes Er worden geen voor vleermuizen belangrijke structuren aangetast. De kleine windmolen moet echter niet in het verlengde van de bomenrij geplaatst worden.

4.3 Overige grondgebonden zoogdieren

4.3.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)

In de tabel staat een overzicht van de in het onderzoeksgebied waargenomen soorten.

Tabel 5. Data NDFF in de periode 1-1-2016 tot 19-6-2021.

Soort	Status
Bosmuis	Wnb § 3.3[1]
Bruine rat	Onbeschermd
Bunzing	Wnb § 3.3[1]
Das	Wnb § 3.3
Eekhoorn	Wnb § 3.3
Egel	Wnb § 3.3[1]
Haas	Wnb § 3.3[1]
Huiskat	Onbeschermd
Konijn	Wnb § 3.3[1]
Mol	Onbeschermd
Ree	Wnb § 3.3[1]
Rosse woelmuis	Wnb § 3.3[1]
Steenmarter	Wnb § 3.3
Veldmuis	Wnb § 3.3[1]
Vos	Wnb § 3.3[1]
Wezel	Wnb § 3.3[1]

Tabel 6. Waarnemingen beschermde soorten t.o.v. plangebied. (Wrn = aantal waarnemingen, Max_ind = maximaal aantal waargenomen individuen tijdens een waarneming)

Soort	Wrn	Max_ind	Jaren	Locatie t.o.v. plangebied
Das	4	1	2016, 2018, 2020, 2021	Dichtstbijzijnde waarneming betreft sporen in tuin Dorpsstraat 7, Zorgvliet op ca. 500 meter van het plangebied.
Eekhoorn	24	2	2016 t/m 2021	Waarnemingen op de drie Bungalowparken en de camping in het plangebied. Geen waarnemingen nabij plangebied.
Steenmarter	4	3	2016, 2019, 2020	Vier waarnemingen, dichtstbijzijnde op de Lange Drift 3 op > 400 meter ten NO van de planlocatie.

4.3.2 Gegevens uit veldbezoeken (overige zoogdieren)

Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Het terrein is wel ‘geschikt’ voor kleine zoogdieren, zoals de Veldmuis, Mol, Konijn, Huisspitsmuis, Egel, Huismuis, Bruine rat, Bosmuis etc.

4.4 Amfibieën, vissen en reptielen

4.4.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In de tabel staat een overzicht van de in het onderzoeksgebied waargenomen soorten.

[1] Vrijgestelde soort op grond van de POV Drenthe (zie bijlage 5).

Tabel 7. Data NDFF in de periode 1-1-2016 tot 19-6-2021.

Soort	Status
Adder	Wnb § 3.3
Levendbarende hagedis	Wnb § 3.3
Ringslang	Wnb § 3.3
Bruine kikker	Wnb § 3.3[2]
Gewone pad	Wnb § 3.3[2]
Kamsalamander	Wnb § 3.2
Kleine watersalamander	Wnb § 3.3[2]
Tiendoornige stekelbaars	Onbeschermd

Tabel 8. Waarnemingen beschermde soorten t.o.v. plangebied. (Wrn = aantal waarnemingen, Max_ind = maximaal aantal waargenomen individuen tijdens een waarneming)

Soort	Wrn	Max_ind	Jaren	Locatie t.o.v. plangebied
Adder	1	1	2019	Koopmans Veentje op > 500 meter van het plangebied.
Levendbarende hagedis	1	1	2016	Doldersummer Veld op > 500 meter van het plangebied.
Ringslang	6	4	2019 t/m 2021	Met name Bungalowpark Boterpol. Dichtstbijzijnde waarneming op de Lange Drift op ca. 300 meter.
Kamsalamander	3	1	2018	Verspreidt in het onderzoeksgebied. Geen waarnemingen binnen een straal 500 meter van het plangebied.

4.4.2 Gegevens uit veldbezoek (amfibieën, vissen en reptielen)

Tijdens het veldbezoek zijn enkele Goudwindes en Bastaardkikkers waargenomen in de grote vijver. De vijver is geschikt voor verschillende soorten amfibieën, vissen of Ringslangen. De vijver blijft intact en behoudt zijn natuurlijke waarde.

4.5 Vlinders, libellen, juffers en insecten

4.5.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In de tabel staat een overzicht van de in het onderzoeksgebied waargenomen soorten.

[2] Vrijgestelde soort op grond van de POV Drenthe (zie bijlage 5).

Tabel 9. Data NDFF in de periode 1-1-2016 tot 19-6-2021.

Dagvlinders	Status	Libellen	Status
Atalanta	Onbeschermd	Azuurwaterjuffer	Onbeschermd
Bont zandoogje	Onbeschermd	Bloedrode heidelibel	Onbeschermd
Boomblauwtje	Onbeschermd	Bruine winterjuffer	Onbeschermd
Bruin zandoogje	Onbeschermd	Bruinrode heidelibel	Onbeschermd
Citroenvlinder	Onbeschermd	Gewone oeverlibel	Onbeschermd
Dagpauwoog	Onbeschermd	Glassnijder	Onbeschermd
Distelvlinder	Onbeschermd	Grote keizerlibel	Onbeschermd
Eikenpage	Onbeschermd	Houtpantserjuffer	Onbeschermd
Groentje	Onbeschermd	Lantaarntje	Onbeschermd
Groot dikkopje	Onbeschermd	Paardenbijter	Onbeschermd
Groot koolwitje	Onbeschermd	Platbuik	Onbeschermd
Hooibeestje	Onbeschermd	Smaragdlibel	Onbeschermd
Klein geaderd witje	Onbeschermd	Tengere pantserjuffer	Onbeschermd
Klein koolwitje	Onbeschermd	Viervlek	Onbeschermd
Kleine vos	Onbeschermd	Vroege glazenmaker	Onbeschermd
Kleine vuurvlinder	Onbeschermd	Vuurjuffer	Onbeschermd
Koevinkje	Onbeschermd		
Landkaartje	Onbeschermd		
Oranje zandoogje	Onbeschermd		
Oranjetipje	Onbeschermd		

4.5.2 Gegevens uit veldbezoek (vlinders, libellen, juffers en insecten)

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde vlinders, libellen, of juffers waargenomen. Deze worden op cultuurgrasland niet verwacht. Vooral het gebied rond de vijver is wel geschikt voor verschillende soorten libellen en vlinders. Door de plannen wordt dit niet aangetast.

4.6 Vaatplanten

4.6.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soort op grond van de Wnb geregistreerd. Er zijn wel 289 waarnemingen van 179 onbeschermde soorten geregistreerd.

4.6.2 Gegevens uit veldbezoek (vaatplanten)

Rondom de school is het terrein vooral voorzien van bestrating. Achter de school is een open veld welke gebruikt wordt als weide, gazon en vijver. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

4.7 Overige beschermde soorten

(Sprinkhanen, krekels, geleedpotigen, nachtvlinders, mossen, korstmossen, algen, wieren etc.)

4.7.1 Gegevens uit geraadpleegde bronnen

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
In het onderzoeksgebied zijn geen andere beschermde soorten op grond van de Wnb geregistreerd.

4.7.2 Gegevens uit veldbezoek

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen.

5 Beoordeling Wet natuurbescherming (soorten)

5.1 Vogels

Effectenbeoordeling

Er zijn geen effecten op soorten met jaarrond beschermde nesten en op soorten met jaarrond beschermd functioneel leefgebied te verwachten. Effecten op jaarrond beschermde soorten (Cat. 1 t/m 5) zijn uitgesloten.

De uitbreidingen vinden plaats op grasland, gazon of bestraat gebied. De kans op verstoring van broedvogels in de directe omgeving is derhalve uiterst gering, maar niet nihil. Om deze reden wordt geadviseerd om het voorzorgbeginsel te hanteren.

Voor de effecten van de windmolens op met name de Wespendief verwijzen we naar paragraaf 7.3.

Periode werkzaamheden (voorzorgsbeginsel)
Omdat geen ontheffingen worden verleend voor het verstoren van vogels en/of het vernielen van nesten wordt geadviseerd om het bouwrijp maken voor het broedseizoen (globale richtlijn[3] 15 maart - 15 juli) uit te voeren of te beginnen na 15 juli. Voorkom het vestigen van broedvogels op het bouwperceel door het plaatsen van wapperende zakken of enkele linten.

Op deze wijze zijn effecten op de andere vogels worden uitgesloten.

5.2 Vleermuizen

Effectenbeoordeling

Verblijfplaatsen
De interne werkzaamheden aan het bestaande gebouw hebben geen effect op vleermuizen, omdat men de buitenzijde intact houdt.

Bij toekomstige renovaties aan het dak, de schoorsteen of bij isolatie van de spouw is wel aanvullende vleermuisonderzoek noodzakelijk.

Foerageergebied
In figuur 2 zijn twee mogelijke locaties voor windmolens weergegeven. Deze locaties zijn minder geschikt. Voor de keuze van de locatie moet men ervoor waken dat de molen niet in of direct langs een lijnvormig element van bomen/struiken wordt geplaatst. Dit omdat deze lijnvormige elementen vaak gevolgd worden door vleermuizen en men dan een grotere kans op windmolenslachtoffer heeft. Het advies is om minimaal 25 meter afstand in acht te houden. Van de in het gebied aanwezige soorten is volgens de literatuur (A&W, 2020) de Watervleermuis weinig kwetsbaar, de Gewone dwergvleermuis weinig tot matig kwetsbaar en de hoger vliegende Rosse vleermuis kwetsbaar voor aanvaringen met windmolens. Dit is echter gebaseerd op de standaard middelhoge en hoge windmolens.

Als men voorgaand advies in acht houdt, dan heeft de uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op foerageergebied van vleermuizen. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

5.3 Overige grondgebonden zoogdieren

Effectenbeoordeling

---

3 **Broedseizoen:** Vogels worden met name beschermd tijdens het broedseizoen. Een belangrijke vraag is dus: Van wanneer tot wanneer duurt het broedseizoen? Vaak wordt als grove lijn gezegd dat het broedseizoen duurt van 15 maart tot en met 15 juli. Inderdaad broeden vogels met name in deze periode. De bescherming van vogels is echter niet gebaseerd op een datum, maar op het daadwerkelijke broedseizoen. Dat kan ook al voor 15 maart of na 15 juli zijn. Het broedseizoen begint niet pas wanneer de eieren gelegd zijn. Het broedseizoen gaat al van start met de paarvorming, territorium afbakenen en het bouwen van nesten. In deze tijdsspan worden vogels, hun nesten en eieren beschermd door de Wet natuurbescherming. Het nest mag niet verwijderd, verstoord of leeggehaald worden (Bron: Vogelbescherming Nederland).

Er zijn geen geregistreerde waarnemingen van grondgebonden zoogdieren in het plangebied. Er is ook geen geschikt habitat aanwezig.

Effecten op zoogdieren zijn uitgesloten.

5.4 Reptielen, amfibieën en vissen

Effectenbeoordeling
Reptielen
Er zijn geen reptielen waargenomen in de directe nabijheid van het plangebied en het habitat is er ook niet optimaal voor. De vijver is wel geschikt voor Ringslangen, maar hier vinden geen ingrepen plaats.

Effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Effectenbeoordeling
Amfibieën
Effectenbeoordeling
Effecten op beschermde soorten amfibieën zijn uitgesloten, omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden in het biotoop van deze soorten. De vijver blijft onaangetast.

Effectenbeoordeling
Vissen
Effecten op beschermde vissoorten zijn uitgesloten, omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden in het biotoop van deze soorten. De vijver blijft onaangetast.

5.5 Vlinders, libellen, juffers en insecten

Effectenbeoordeling
Dagvlinders
Effecten op beschermde dagvlinders zijn vanwege het ontbreken van geschikt habitat in het gebied uitgesloten.

Effectenbeoordeling
Libellen en juffers
Effecten op beschermde libellen en juffers zijn uitgesloten, omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden in het biotoop van deze soorten. De vijver blijft onaangetast.

5.6 Vaatplanten

Effectenbeoordeling
In het gebied is geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde soorten. Effecten op beschermde soorten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

5.7 Overige diersoorten

Effectenbeoordeling
In het gebied zijn geen andere beschermde diersoorten aangetroffen.

5.8 Aanbevelingen voor natuurinclusief bouwen

Vanwege de achteruitgang van de biodiversiteit eisen provincies en gemeenten steeds vaker dat bij renovatie en nieuwbouw met natuur inclusief ontwerpt. Vogelbescherming Nederland en de Zoogdiervereniging hebben met steun van o.a. de Provincie Overijssel een toolbox ontwikkeld (www.bouwnatuurinclusief.nl). Uit deze toolbox hebben we een aantal mogelijk bruikbare adviezen gehaald. Deze zijn opgenomen in bijlage 6.

6 NatuurNetwerk Drenthe

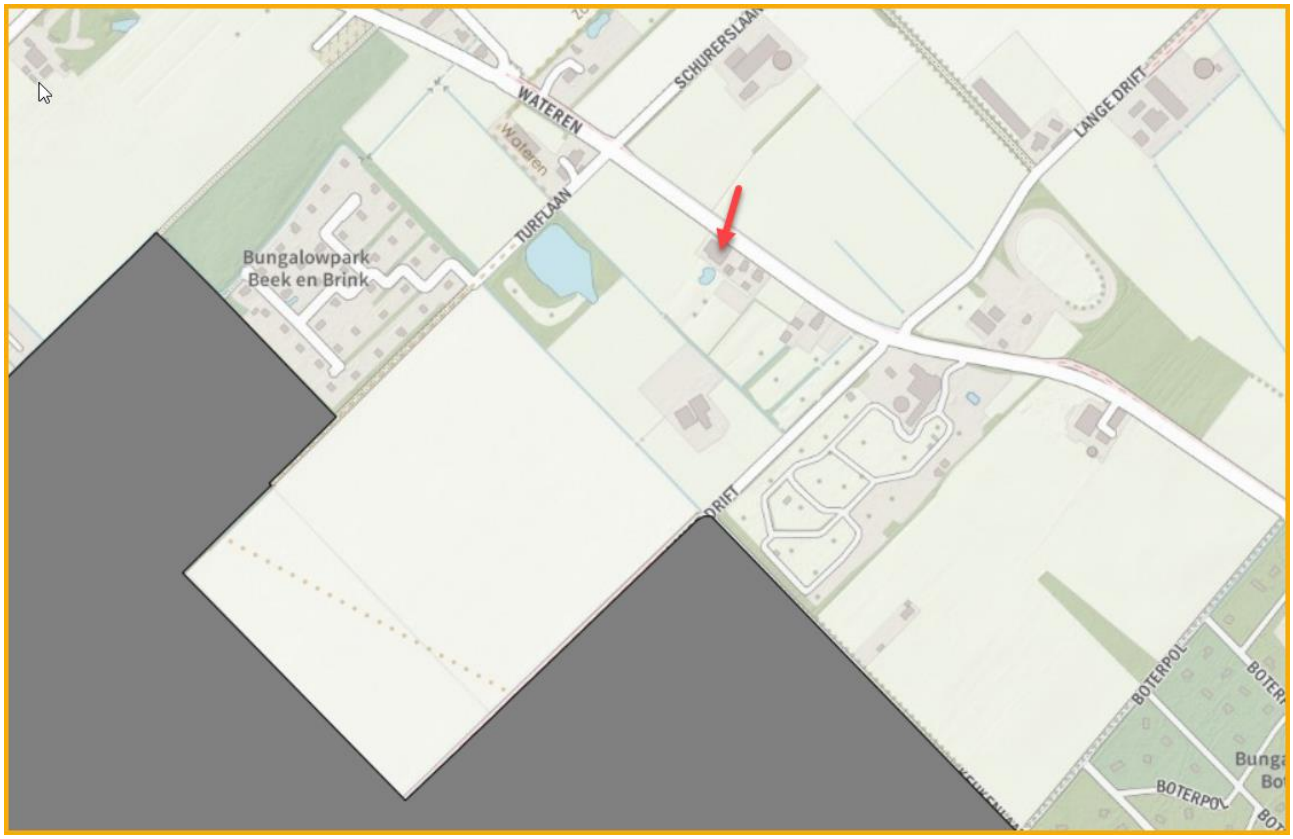
Het NatuurNetwerk Drenthe (NND), waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) het belangrijkste onderdeel is, is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingszones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden.

Bovendien horen soms ook bermen, watergangen en kleine bosjes tot het netwerk, onderdelen die belangrijk zijn voor onze biodiversiteit. In totaal is het actuele Drentse natuurnetwerk ruim 70.000 hectare groot. Ongeveer 50.000 hectare is bestaande natuur zoals we dat al tientallen jaren kennen.

De grote boswachterijen, de uitgestrekte heidevelden en de oude hoogveenkernen maken daar deel van uit. De 14 Natura 2000-gebieden (27.000 ha) vormen een belangrijk onderdeel van de bestaande natuur. Het behalen van Europese natuurdoelen voor deze gebieden vormen de belangrijkste natuuropgave voor de EHS.

Bekende natuurgebieden die deel uitmaken van de NND zijn onder meer Nationaal Park Dwingelderveld, Nationaal Park Het Drents-Friese Wold, de grote boswachterijen in Midden-Drenthe, het hoogveenreservaat Bargerveen, de Drentse Aa, de Hunze en de Reest.

Zoals uit onderstaande figuur blijkt ligt het plangebied buiten het NND. Effecten op het NND zijn dus uitgesloten.



Figuur 6. Overzicht van plangebied (rode pijl) met ligging t.o.v. het NatuurNetwerk Drenthe (NND). (Bron: NDFF).

7 Natura 2000 gebieden (voortoets gebiedsbescherming)

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt.

Uit onderstaande figuur blijkt verder dat het plangebied op een afstand van 250 meter van het Natura 2000 gebied “Drents-Friese Wold & Leggelderveld” ligt. De kans op negatieve effecten op Natura 2000 gebieden moet derhalve onderzocht worden in een voortoets.



Figuur 7. Ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura 2000-gebied. (Bron: NDFF).

7.1 Doelen Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Habitattypen:

1. H2310 Stuifzandheiden met struikhei
2. H2320 Binnenlandse kraaiheibegroeiingen
3. H2330 Zandverstuivingen
4. H3110 Zeer zwakgebufferde vennen
5. H3130 Zwakgebufferde vennen
6. H3160 Zure vennen
7. H3260A Beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels)
8. H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)
9. H4030 Droge heiden
10. H5130 Jeneverbesstruwelen
11. H6230 Heischrale graslanden
12. H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)
13. H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen
14. H9190 Oude eikenbossen

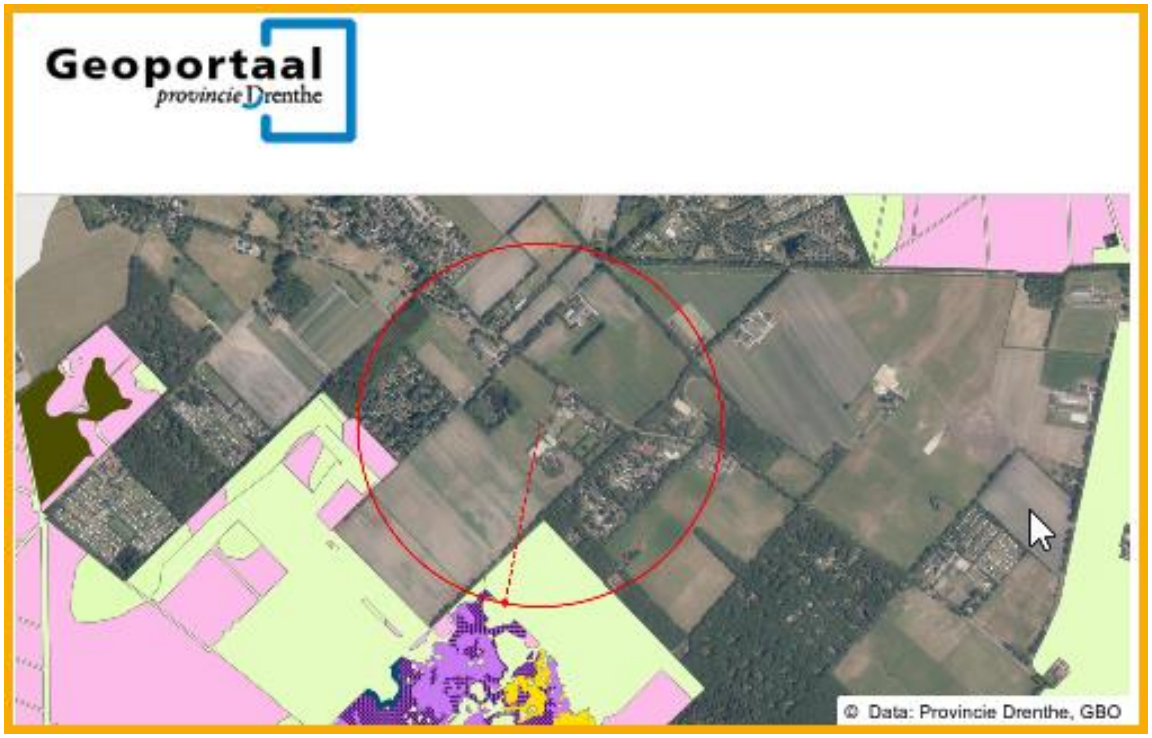
Habitatsoorten:

1. H1166 Kamsalamander (Triturus cristatus)
2. H1831 Drijvende waterweegbree (Luronium natans)

Vogelsoorten:

1. A072 Wespendief (Pernis apivorus)
2. A236 Zwarte specht (Dryocopus martius)
3. A246 Boomleeuwerik (Lullula arborea)
4. A338 Grauwe klauwier (Lanius collurio)
5. A004 Dodaars (Tachybaptus ruficollis)
6. A233 Draaihals (Jynx torquilla)
7. A275 Paapje (Saxicola rubetra)
8. A276 Roodborsttapuit (Saxicola torquata)
9. A277 Tapuit (Oenanthe oenanthe)

7.2 Mogelijke effecten op habitattypen



Figuur 8. Habitattypekaart 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld'. Het middelpunt van de cirkel is de rand van het plangebied die het dichtst bij het Natura 2000-gebied ligt. De cirkel heeft een straal van 500 meter.

Binnen een straal van 500 meter bevindt zich het volgende habitattype:

H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden) (zuidzijde) op een afstand van 490 meter.

Het dichtst bij zijnde stuk Vochtige heide ligt op circa 490 meter ten zuiden van het plangebied. Uit de effectenindicator van het ministerie van LNV volgt dat dit habitattype gevoelig is voor:

1. Oppervlakverlies (gevoelig)
2. Versnippering (gevoelig)
3. Verzuring door N-depositie vanuit de lucht (zeer gevoelig)
4. Bemesting van N-depositie vanuit de lucht (zeer gevoelig)
5. Verontreiniging (gevoelig)
6. Verdroging (zeer gevoelig)
7. Optische verstoring (gevoelig)
8. Verandering populatiedynamica (gevoelig)

Ad. 1 Oppervlakteverlies

Kenmerk: Afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten en/of habitattypen.

Beoordeling: Er is geen sprake oppervlakteverlies.

Ad. 2 Versnippering

Kenmerk: Van versnippering is sprake bij het uiteenvallen van het leefgebied van soorten.

Beoordeling: Er is geen sprake versnippering.

Ad. 3 Verzuring door stikstof uit de lucht

Kenmerk: Verzuring van bodem of water is een gevolg van de uitstoot (emissie) van stikstof (stikstofoxide (NOx), ammoniak (NH3)). Deze verzurende stoffen komen via lucht of water in de grond terecht en leiden aldus tot het zuurder worden van het biotische milieu.

Beoordeling: zie ***inzetkader stikstof.***

Ad. 4 Vermesting door stikstof uit de lucht

Kenmerk: Vermesting is in dit geval de 'verrijking' van ecosystemen door stikstofdepositie. Het gaat daarbij om aanvoer door de lucht (droge en natte neerslag van ammoniak en stikstofoxiden)

Beoordeling: zie ***inzetkader stikstof.*** Voor de tijdelijke aanlegfase geldt een vrijstelling op grond van het Wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Deze zal op 1 juli 2021 inwerkingtreden. Het doel is dat er in de gebruiksfase alleen nog stikstofuitstoot is door het gebruik van de auto. Ook hierin is voorzien dat deze voor een groot deel elektrisch gaan rijden.

Ad. 5 Verontreiniging

Kenmerk: Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht.

Beoordeling: Er is geen spraken van verontreiniging. Het habitattype ligt op > 400 meter van het plangebied en er is geen directe relatie/verbinding.

Ad. 6 Verdroging

Kenmerk: Verdroging uit zich in lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel. De actuele grondwaterstand is zo lager dan de gewenste/benodigde grondwaterstand.

Beoordeling: Er is geen sprake verdroging (geen bronbemaling en werkzaamheden op > 400 meter)

Ad. 7 Optische verstoring

Kenmerk: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem.

Beoordeling: Gezien de afstand (> 450 meter) zijn optische effecten uitgesloten.

Ad. 8 Verandering in populatiedynamiek

Kenmerk: De storende factor verandering in populatiedynamiek treedt op indien er een direct effect is van een activiteit op de populatie-opbouw en/of populatiegrootte. Er wordt hier vooral gedoeld of de situatie wanneer er sprake van sterfte van individuen door wegverkeer, windmolens, of door jacht of visserij.

Beoordeling: Er is geen sprake een effect op de populatiedynamiek.

7.3 Mogelijke effecten op Habitatrichtlijnsoorten

De activiteiten vinden plaats buiten het Natura 2000-gebied. Drijvende waterweegbree is niet aangetroffen in het plangebied. De door de eigenaar aangelegde vijver is in principe geschikt voor Kamsalamanders. Er zitten echter veel Goudwindes en andere vissen in de vijver. Hierdoor is het geen optimaal voortplantingsbiotoop.

7.4 Mogelijke effecten op Vogelrichtlijnsoorten

Op een afstand van circa 400 meter ligt het Leefgebied Lg13 - Bos van arme zandgronden. Dit is het leefgebied van onder andere de Wespendief en Zwarte specht. Het inrichten van het appartementencomplex gebeurt ver buiten de leefgebieden van de aangewezen soorten. Alleen het plaatsen van één of meerdere windmolens kan effect hebben op de Wespendief. Dit blijkt uit recent onderzoek dat op de Veluwe is uitgevoerd met Wespendieven met een GPS-zender en middelgrote- en grote windmolens (A&W, 2020).

De soort is volgens de data uit de NDFF in de afgelopen 10 jaar, gemiddeld 1 keer per jaar overvliegend waargenomen. Eén maal werd een baltsende Wespendief gezien.

Uit de rapportage van A&W blijkt een aantal zaken:

- De aanvaringkans met grote molens is iets hoger dan middelhoge molens, maar het verschil is verwaarloosbaar. Het type molen haalt dus niet uit.
- De aanvaringskans neemt toe bij meerdere molens. Het onderzoek richt zich vooral op grotere windmolenprojecten met > 10 molens.
- De aanvaringskans dicht bij Natura 2000-gebied (in het onderzoek Veluwe) is groter dan op enige kilometers afstand.
- De gemiddelde vlieghoogte verschilt per habitat (zie onderstaande tabel), maar deze is aanzienlijk hoger dan de tiphoogte van de molen die men wil plaatsen in Wateren.

Tabel 10. Mediane vlieghoogte wespendieven (A&W, 2020)

Habitat	Mediane vlieghoogte
Agrarisch gebied	193 meter
Bebouwing	256 meter
Bos	122 meter
Natte natuur	252 meter
Open natuur	167 meter

Op basis van de verspreidingsdata (NFDD afgelopen 10 jaar) en de mediane vlieghoogte zijn significante effecten op het Natura 2000-instandhoudingsdoel voor de Wespendief uitgesloten. Ook voor de andere doelsoorten worden er geen negatieve effecten verwacht.

Stikstof vrijstelling (sloop en aanlegfase)

Na de Tweede Kamer heeft op dinsdag 9 maart 2021 ook de Eerste Kamer het nieuwe Wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) aangenomen. De wet zal op 1 juli 2021 in werking treden. Een van de onderdelen van deze nieuwe wet is een vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden.

De nieuwe stikstofwet zal ondernemers uiteindelijk meer perspectief bieden, maar voor het zover is moet zowel de inwerkingtreding van de wet als de vaststelling van bijbehorende algemene maatregelen van bestuur (amvb's) nog plaatsvinden. Dat kan mogelijk nog enkele maanden op zich laten wachten. Zodra hierover meer bekend is, laten wij dit uiteraard via onze website weten.

Voor welke activiteiten geldt deze vrijstelling?

In het wetsvoorstel staat aangegeven dat de vrijstelling geldt voor:

- Het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft
- Het aanleggen, wijzigen of opruimen van een werk

De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats en de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, baggervoertuigen et cetera).

De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van een gebouw, of verkeer dat over een weg rijdt. Deze tijdelijke stikstofemissies en het feit dat de vrijstelling alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie (en niet voor bijvoorbeeld geluid- of lichtverstoring) maakt de vrijstelling partieel. De partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, die veroorzaakt worden door deze tijdelijk activiteiten of werkzaamheden, buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

De vrijstelling geldt dus niet alleen voor de bouw en sloop van woningen, utiliteitsgebouwen en andere bouwwerken (zoals bruggen en viaducten) maar ook voor aanlegactiviteiten van andere 'werken', zoals voor wegen, rioleringen, leidingen, waterkeringen, duurzame energieopwekking en energie-infrastructuur. In het geval er *geen* sprake is van een structurele stikstofemissies in de gebruiksfase, zijn deze activiteiten in de toekomst per definitie dus niet meer Wnb-vergunningsplichtig.

8 Conclusies

8.1 Conclusie Wet natuurbescherming (Soorten)

Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de tabel zijn de effecten samengevat.

Wij adviseren wel om deze conclusie (het rapport) door het bevoegd gezag voor de Omgevingsvergunning (Gemeente Westerveld) te laten bevestigen. Eventueel kunt u het ook nog ter beoordeling aan de provincie voorleggen.

Tabel 11. Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb-ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee, mits	Nee, mits	Nee, mits	Zie verder paragraaf 5.2 & 5.8
	Vliegroutes	Nee, mits	Nee, mits	Nee, mits	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

8.2 Conclusie NatuurNetwerk Drenthe

Er zijn geen effecten op de NND/EHS-gebieden te verwachten.

8.3 Conclusie Wet natuurbescherming (gebieden)

Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

9 Bronnen

9.1 Literatuur

- Bijlsma, R.G. (et al) 2001, Algemene en schaarse vogels van Nederland (Avifauna van Nederland 2) GMB uitgeverij/KNNV Uitgeverij, Haarlem/Utrecht.
- Dietz, C. (et al.) 2009, Vleermuizen; Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika, Tirion Natuur.
- Janssen A.M. & Schaminée H.J. 2003. Europese Natuur in Nederland; Habitattypen, KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Janssen A.M. & Schaminée H.J. 2008. Europese Natuur in Nederland; Soorten van de Habitatrichtlijn, KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Klop E., Stahl J., Sierdsema H., Alefs & Latour J. 2020. Windenergie op en rondom de Veluwe; Effecten op Wespendief en andere soorten, A&W-rapport 20-140.
- Krijgsveld, K.L., Smits, R.R. & Winden J. van der 2008. Verstoringsgevoeligheid van vogels, Update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie, Bureau Waardenburg Rapport 08-173, Culemborg.
- Lange R. (et al.) 1994. Zoogdieren van West-Europa, KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Provincie Overijsel, 2019. Brochure: Soortenbescherming in Overijssel; Bunzing, egel, hermelijn en wezel.
- Rozema M., Bakkum L. van, Verver T. & Haan M., 2019. Evaluatie beleid kleine windturbines Provincie Groningen, Sweco rapport SWNL0242800.
- SOVON 1987, Atlas van de Nederlandse Vogels.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002 Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000, Nederlandse fauna 5, Naturalis, KNNV-uitgeverij Leiden.

9.2 Geraadpleegde websites

- www.sovonatlas.nl [verspreidingsgegevens vogels]
- www.rijksoverheid.nl & www.synbiosys.alterra.nl [natuurwetgeving / soortbescherming & gebiedsbescherming N2000 / EHS, profielendocument]
- www.natuurloket.nl [waarnemingen van flora en fauna]
- www.overheid.nl [actuele wetteksten]
- www.uilen.org [vogelwaarnemingen en informatie / uileninformatie]
- www.waarneming.nl [waarnemingen van flora en fauna]
- www.zoogdieratlas.nl [waarnemingen zoogdieren]
- www.ndff.nl

NATIONALE DATABANK FLORA EN FAUNA

- www.bouwnatuurinclusief.nl [toolbox Natuurinclusief bouwen]
- https://calculator.aerius.nl/ [AERIUS-calculator 19.0]

BIJLAGE 1 Algemene verbodsbepalingen Wnb

§ 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

§ 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

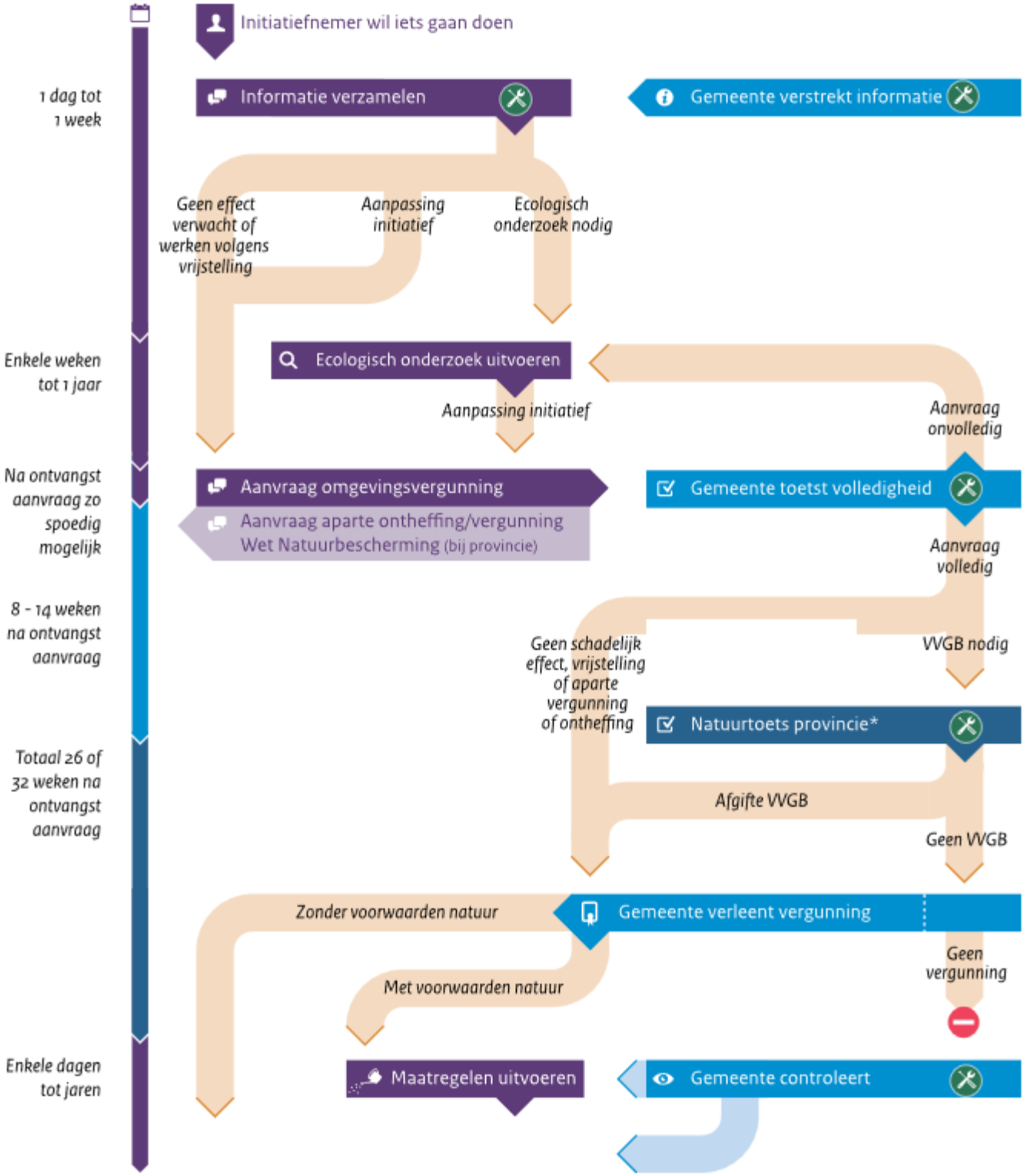
§ 3.3. Beschermingsregime andere soorten

Artikel 3.10

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
   a) in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
   b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
   c) vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
2. Artikel 3.8, met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:
   a) in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
   b) ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
   c) ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
   d) ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
   e) in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
   f) in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
   g) in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of h. in het algemeen belang.

3. De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

BIJLAGE 2 Proces beoordeling ontheffing Wnb



Verdere uitwerking van het schema op:
http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/routeplanner.aspx?subj=routeplanner#initiatiefnemer

BIJLAGE 3 Jaarrond beschermde vogels

Categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Nesten van vogelsoorten van categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd, de nesten van soorten in categorie 5 zijn beschermd als er onvoldoende alternatieven zijn.

Nederlandse naam	Categorie	Nederlandse naam	Categorie
Blauwe reiger	5	Ruigpootuil	5
Boerenzwaluw	5	Spreeuw	5
Bonte vliegenvanger	5	Tapuit	5
Boomklever	5	Torenvalk	5
Boomkruiper	5	Zeearend	5
Bosuil	5	Zwarte kraai	5
Brilduiker	5	Zwarte mees	5
Draaihals	5	Zwarte roodstaart	5
Eidereend	5	Zwarte specht	5
Ekster	5	Huismus	2
Gekraagde roodstaart	5	Kerkuil	3
Glanskop	5	Oehoe	3
Grauwe vliegenvanger	5	Ooievaar	3
Groene specht	5	Ransuil	4
Grote bonte specht	5	Roek	2
Hop	5	Slechtvalk	3
		Sperwer	4
Huiszwaluw	5	Steenuil	1
IJsvogel	5	Wespendief	4
Kleine bonte specht	5	Zwarte wouw	4
Kleine vliegenvanger	5	Boomvalk	4
Koolmees	5	Buizerd	4
Kortsnavelboomkruiper	5	Gierzwaluw	2
Oeverzwaluw	5	Grote gele kwikstaart	3
Pimpelmees	5	Havik	4
Raaf	5		

BIJLAGE 4 Samenvatting NDFF (1-1-2016 tot 19-6-2021)

Wnb - Vogelrichtlijn		
Appelvink	Groene specht	Sijs
Boerenzwaluw	Groenling	Spotvogel
Bonte vliegenvanger	Grote bonte specht	Spreeuw
Boomklever	Grote lijster	Staartmees
Boomkruiper	Heggenmus	Tapuit
Boomleeuwerik	Holenduif	Tjiftjaf
Boompieper	Houtduif	Torenvalk
Bosuil	Houtsnip	Tuinfluiter
Braamsluiper	***Huismus***	Veldleeuwerik
Dodaars	Kauw	Vink
Draaihals	Kleine bonte specht	Vuurgoudhaan
Ekster	Kneu	Waterral
Fitis	Koekoek	Wielewaal
Fluiter	Koolmees	Wilde eend
Geelgors	Kuifmees	Winterkoning
Gekraagde roodstaart	Matkop	Witte kwikstaart
Goudhaan	Meerkoet	Zanglijster
Goudvink	Merel	Zomertortel
Grasmus	***Ooievaar***	Zwarte kraai
Graspieper	Pimpelmees	Zwarte mees
Grauwe gans	Putter	Zwarte roodstaart
Grauwe klauwier	Roodborst	Zwartkop
Grauwe vliegenvanger	Roodborsttapuit	
Wnb - Habitatrichtlijn		
Gewone dwergvleermuis		Rosse vleermuis
Kamsalamander		Watervleermuis
Wnb - andere soorten		
Adder	Gewone pad	Rosse woelmuis
Bosmuis	Haas	Steenmarter
Bruine kikker	Kleine watersalamander	Veldmuis
Bunzing	Konijn	Vos
Das	Levendbarende hagedis	Wezel
Eekhoorn	Ree	
Egel	Ringslang	

(Alleen vogels met broedindicatie in deze tabel, overige vogels zie tabel 1)

BIJLAGE 5 POV Drenthe

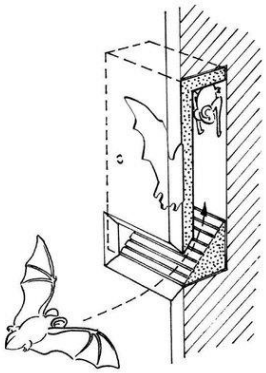
Soortenvrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer

De vrijstelling als bedoeld in artikel 4.3 lid 1 van de POV betreft de volgende soorten:

Aardmuis	Microtus agrestis
Bastaardkikker (oude naam: middelste groene kikker)	Pelophylax klepton esculenta (oude naam: Rana esculenta)
Bosmuis	Apodemus sylvaticus
Bruine kikker	Rana temporaria
Bunzing	Mustela putorius
Dwergmuis	Micromys minutus
Dwergspitsmuis	Sorex minutus
Egel	Erinaceus europeus
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Gewone pad	Bufo bufo
Haas	Lepus europeus
Hermelijn	Mustela erminea
Huisspitsmuis	Crocidura russula
Kleine watersalamander	Lissotriton vulgaris (oude naam: Triturus vulgaris)
Konijn	Oryctolagus cuniculus
Meerkikker	Pelophylax ridibundus (oude naam: Rana ridibunda)
Ondergrondse woelmuis	Pitymys subterraneus
Ree	Capreolus capreolus
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
Veldmuis	Microtus arvalis
Vos	Vulpes vulpes
Wezel	Mustela nivalis
Woelrat	Arvicola terrestris

BIJLAGE 6 Adviezen natuurinclusief bouwen

Advies 1 Vleermuizen (kast)





Vleermuis inbouwkast Type Schwegler 1FE (Veldshop.nl)
.

Of een externe kast.





Links: Type: Vleermuizenkast Beaumaris Maxi (Vivara.nl)
Rechts: Type: Vleermuis Zomergevelverblijf 1FQ (Veldshop.nl)

Bron: https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/inbouwkast-voor-vleermuizen

Advies 2 Huismus

Inbouw (Vivarapro.nl):



NK MU 07 Inbouwsteen Mus (nieuwbouw)

Artikelnummer	90153
Buitenmaat (b x h x d) (cm)	29 x 24 x 19
Binnenmaat (b x h x d) (cm)	22 x 17 x 15
Gewicht (kg)	7.5
Kleur	Grijs/Wit
Invliegopening	34 mm
Materiaal	Woodstone®

Losse nestkasten:



Type: Systeem-nestkast huismus eco 34 mm

(Vivara.nl)

Bijlage 4 Aerius berekening

AERIUS BEREKENINGEN

DE OUDE MEESTER

In het kader van de Wet natuurbescherming



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 2
1.1 Beschrijving plangebied 2
1.2 Natuurwetgeving 3
1.3 Doel van de Aerius berekening 3
1.4 Werkwijze 4
2 AERIUS Berekeningen 5
2.1 Gebruiksfase 5
3 Resultaten 8
Bijlage 1. Aerius-berekening 9

1 INLEIDING

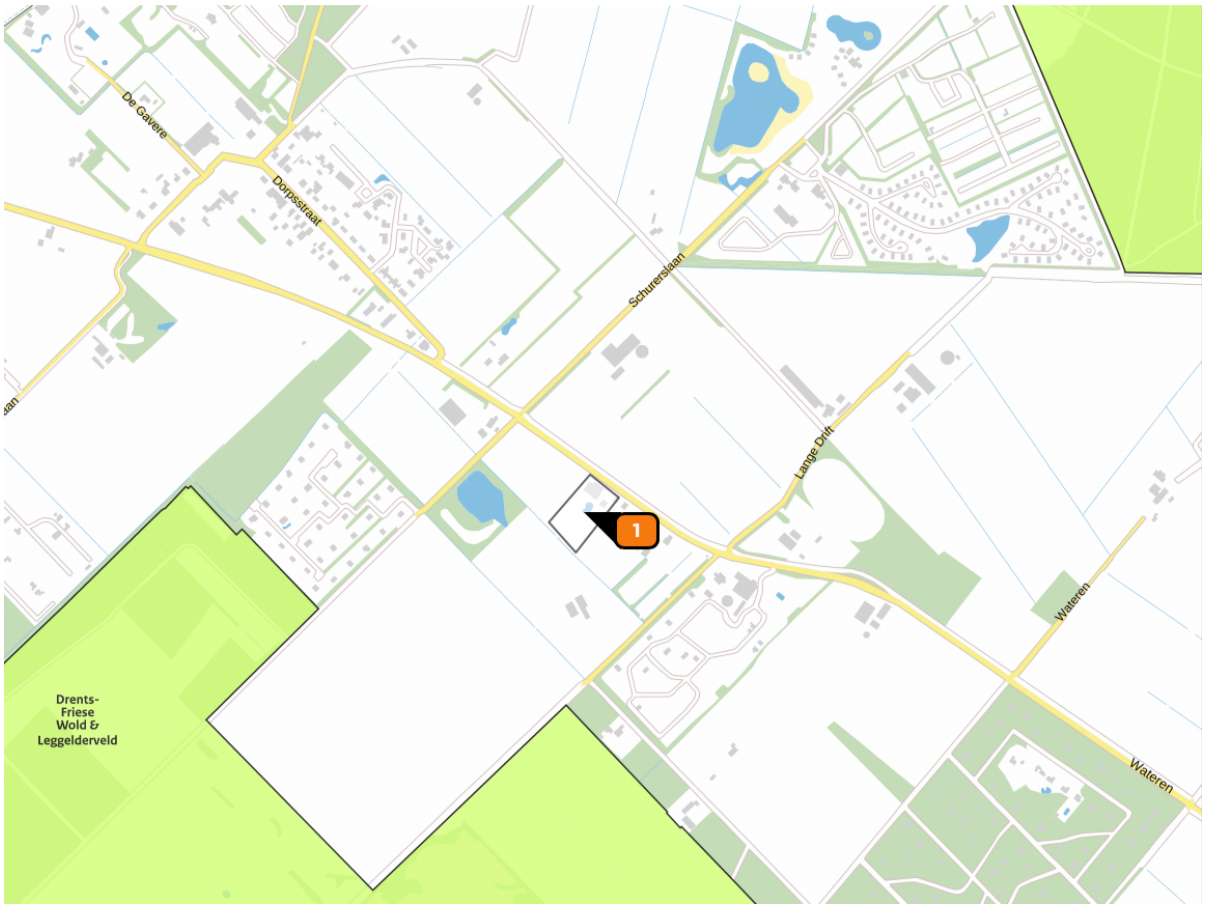
1.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied, in rood aangegeven, betreft locatie aan de Wateren 13 te Wateren. Zie figuur 1 a.



Figuur 1a. Het Plangebied

Vanwege de ligging van het plangebied, nabij het Natura 2000-gebied het Drents-Friese Wold & Leggelderveld (zie figuur 2) is het noodzakelijk een Aerius berekening uit te voeren om de eventuele stikstofdepositie door de geplande werkzaamheden op het Natura 2000-gebied het Drents-Friese Wold & Leggelderveld te bepalen.



Figuur 2. Het Plangebied t.o.v. het Drents-Friese Wold & Leggelderveld.

1.2 Natuurwetgeving

In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruitgaat.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 een streep gezet door het PAS. Het PAS was geldig voor 118 Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur (de PAS-gebieden). Het PAS verbond ecologische en economische doelen. Het Natura 2000 gebied Dwingelderveld behoorde tot 1 van die 118 PAS-gebieden.

Vanwege de afschaffing van de PAS is iedere vorm van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in feite vergunningplichtig, óók onder bepaalde drempel- en grenswaarden. Verder is de definitie van project aangescherpt: iedere activiteit of handeling die kan leiden tot een significant negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden beschouwd als project.

1.3 Doel van de Aerius berekening

Doel van de berekening is om te kijken of de geplande nieuwbouw in strijd is met de Wet natuurbescherming in het kader van de stikstof problematiek.

1.4 Werkwijze

Er is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS. AERIUS is het rekeninstrument voor de leefomgeving. AERIUS bestaat uit meerdere producten, elk gericht op een specifieke gebruikerstaak.
AERIUS 2021 Calculator berekent de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Er zal een berekeningen worden uitgevoerd; de gebruiksfase zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie. Dan zal er worden gekeken of de verandering/wijziging een toename geeft in de stikstof emissie.

2 AERIUS BEREKENINGEN

2.1 Gebruiksfase

De huidige situatie betreft groepsverblijf annex cursus-, vergader-accommodatie. In de nieuwe situatie gaat het naar bijzonder woonconcept met 9 nieuwe appartementen. Tevens zullen er 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



nieuwe situatie 1a500

0 10 20 30 40 50m

= plangebied

Nieuwe bijbehorende bouwwerken:
B1) toekomstige uitbreiding ca. 15m2
C1) uitbreiding A) aan voorzijde t.b.v. (fietsen)bergingen en containers ca. 50m2
C2) uitbreiding A) aan achterzijde t.b.v. te verplaatsen buitenkeuken ca. 50m2,
(vervallen buitenkeuken in A) wordt extra bergruimte)
D) plantenkas met berging voor tuingereedschap ca. 50m2
E) overdekt zitje in de tuin ca. 30m2

In de huidige situatie is het gebouw waarin de groepsaccommodatie en vergaderruimte zich bevinden ingevoerd als vlakbron met een emissie NO_x van 7,2 kg per jaar. Hierbij is gebruik gemaakt van factsheet Ruimtelijke plannen – emissiefactoren en het bestand https://www.aerius.nl/files/media/factsheets/emissiewaarden_aerius_def_versie_05_juli_2018.xlsx . Hierin wordt voor oude woningen: vrijstaande een waarde 3,59 gebruikt. Aangezien het een ` oude school' gebouw betreft is de waarde verdubbeld.



Groepsaccommodatie. Sluit

Sectorgroep	Wonen en Werken
Sector	Recreatie
Locatie	X:213881,08 Y:548155,57
	Oppervlakte: 0,06 ha
Bronkenmerken	
Ventilatie	Niet geforceerd
Gebouwinvloed	Uit
Uittreedhoogte	1,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Spreiding	1 m
Temporele Variatie	Continue Emissie
Emissie	
Emissie NOX	7,2 kg/j
Emissie NH3	0,0 kg/j

In de nieuwe situatie worden er 9 appartementen gerealiseerd. Conform het zelfde bestand is per appartement nieuwbouw een waarde 1,11kg/j NO_x emissie. Totaal 9,99 kg/j NO_x emissie.



Nieuwbouw Sluit

Sectorgroep	Wonen en Werken
Sector	Woningen
Locatie	X:213891,55 Y:548143,39
	Oppervlakte: 0,13 ha
Bronkenmerken	
Ventilatie	Niet geforceerd
Gebouwinvloed	Uit
Uittreedhoogte	1,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Spreiding	1 m
Temporele Variatie	Continue Emissie
Emissie	
Emissie NOX	10,0 kg/j
Emissie NH3	0,0 kg/j

Voor de verkeersbewegingen is uitgegaan dat er gemiddeld 440 vervoersbewegingen per maand zijn. Er zal via de Wateren en De Lage Drift worden gereden.



Verkeer

Sluit

Sectorgroep	Wegverkeer	
Sector	Buitenwegen	
Locatie	X:213037,94 Y:548583,81 Lengte: 1.950,33 m	
Kenmerken		
Wegtype	Buitenwegen	
Tunnelfactor	1	
Type hoogte ligging	Normaal	
Weghoogte	0	
Afschermende constructie	Links	Rechts
Type scherm	-	-
Hoogte	-	-
Afstand tot de weg	-	-
Rijrichting	Beide richtingen	
Verkeer	Voertuigen	In file
80 km/uur		
Licht verkeer	400 p/maand	0,0 %
Totale wegverkeer emissies		
NOX	1,9 kg/j	
NO2	0,6 kg/j	
NH3	0,2 kg/j	

verkeer 2

Sluit

Sectorgroep	Wegverkeer	
Sector	Buitenwegen	
Locatie	X:213927,95 Y:548443,6 Lengte: 854,78 m	
Kenmerken		
Wegtype	Buitenwegen	
Tunnelfactor	1	
Type hoogte ligging	Normaal	
Weghoogte	0	
Afschermende constructie	Links	Rechts
Type scherm	-	-
Hoogte	-	-
Afstand tot de weg	-	-
Rijrichting	Beide richtingen	
Verkeer	Voertuigen	In file
80 km/uur		
Licht verkeer	40 p/maand	0,0 %
Totale wegverkeer emissies		
NOX	0,1 kg/j	
NO2	0,0 kg/j	
NH3	0,0 kg/j	

Soort verkeer	Wateren	Lage Drift
Licht	400 per maand	40 per maand

Tabel 3. Totaal aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase

3 RESULTATEN

Uit de berekening, zie bijlage 1, blijkt dat de nieuwbouw versus de huidige situatie geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt binnen stikstofgevoelige habitatten van het Natura 2000-gebied.

Bijlage 1. Aerius-berekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Bas van Ruth
Inrichtingslocatie	Wateren 13, 8438 SB Wateren

Activiteit

Omschrijving	Groepsaccommodatie De Oude Meester
Toelichting	Uitbereiding.

Berekening

AERIUS kenmerk	S2Y5MqyLY9Gi
Datum berekening	09 februari 2022, 10:23
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Situatie 1 - Referentie	2021	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
Situatie 2 - Beoogd	2021	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Referentie	1.917,71 mol/ha/j	7169088	Drents-Friese Wold & Leggelderveld
Situatie 2 - Beoogd	1.982,86 mol/ha/j	7166031	Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j

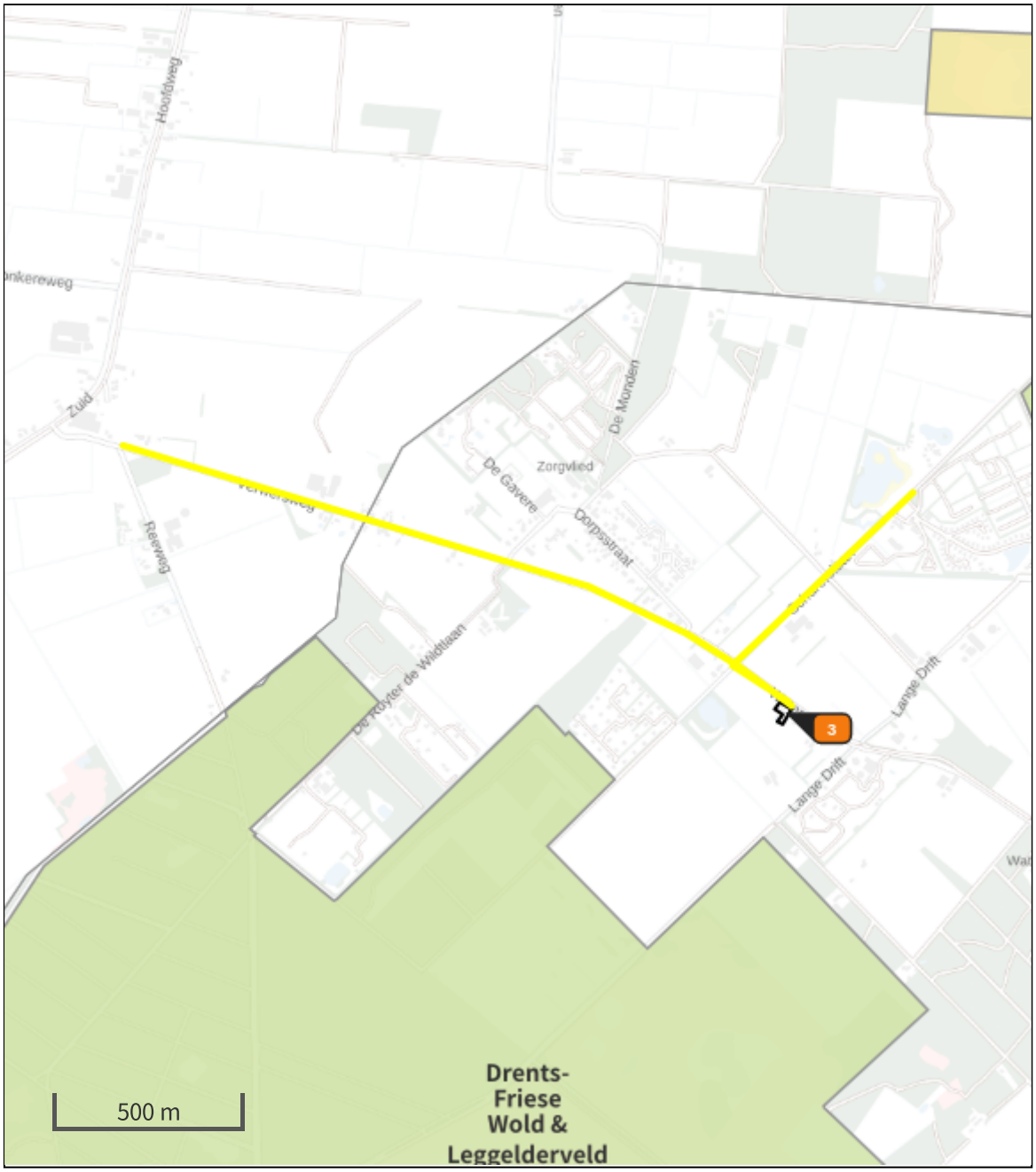
Situatie 2 (Beoogd), rekenjaar 2021

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
3 Wonen en Werken | Woningen | Nieuwbouw	-	< 0,1 ton/j
Verkeersnetwerk	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2021

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
1 Wonen en Werken | Recreatie | Groepsaccommodatie.	-	< 0,1 ton/j
Verkeersnetwerk	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald
Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bijlage 5 Waterparagraaf

Geachte heer/mevrouw Zuidema,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de korte procedure volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op bouw van een energie neutrale levensloopbestendige woning met bijgebouw en kapschuur.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen. Als de activiteit die u wilt verrichten onder de Algemene regels valt en plaatsvindt in het te beschermen gebied van watergangen en dijken (zie Leggers) dan moet u deze minimaal twee weken voorafgaand aan uw activiteit melden op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.
Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Bijlage 6 Nota van zienswijzen bestemmingsplan

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Wateren 13, Wateren"

(zaaknummer 310448)

Inleiding

vanaf 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 heeft het bestemmingsplan Wateren 13 met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZWateren13 – 0001 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongemeenschap met 9 woningen op het adres Wateren 13. In deze periode heeft de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Dit heeft geleid tot één ingediende zienswijze. In de volgende paragraaf wordt de zienswijze samengevat, deze wordt daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin gekeken wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen.
De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.De nota van zienswijzen maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze van reclamant

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf in de vorm van een vleesvarkenshouderij. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn er binnen het perceel diverse bedrijfsgebouwen, voorzieningen en bouwwerken alsmede een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf beschikt over een actuele milieutoestemming uit 2009 en is conform deze vergunning ook in werking.
Reclamant kan zich niet verenigen met het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Wateren 13 te Wateren om de volgende redenen:

1. Beperking bedrijfsvoering, geur; Reclamant is van mening dat de realisatie van de woongemeenschap zorgt voor een onevenredige beperking in de huidige bedrijfsvoering, alsook toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.
    a. Reclamant is van mening dat het ontwikkelen van de beoogde woongemeenschap zorgt voor een beperking in de huidige dan wel toekomstige bedrijfsvoering.
    b. In het plan heeft geen beoordeling plaatsgevonden van de zogenaamde ‘omgekeerde werking’ op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/ of Activiteitenbesluit milieubeheer.
    c. Bij toetsing van de omgekeerde werking zijn er theoretische mogelijkheden denkbaar waarbij een ondernemer zijn bedrijf omschakelt naar een ander type bedrijf waar een grotere richtafstand of een hogere totale geuremissie voor geldt. Reclamant heeft zelf een berekening toegevoegd ter onderbouwing.
2. Beperking bedrijfsvoering, volksgezondheid; reclamant is van mening dat er onterecht geen aandacht wordt besteed aan het aspect fijnstof en endotoxinen ter plaatse van het plangebied. Door het toevoegen van de wooneenheden c.q. woongemeenschap worden dit toekomstig toetsingspunten/ gevoelige objecten wat betreft het aspect fijn stof. Een afweging waarom het bedrijf niet in haar rechten geschaad wordt ten aanzien van deze aspecten ontbreekt in de motivering.
3. Planschade; reclamant is van mening dat de waarde van zijn omliggende agrarische gronden en het agrarische bedrijf sterk zal afnemen. Mocht het plan zijn doorgang vinden dan zal cliënt een planschade verzoek/claim indienen, waarbij de kosten volledig voor rekening bij uw gemeente komen te liggen.
4. Stikstof; AERIUS calculator is recent geactualiseerd. De, in bijlage 4, toegevoegde berekening zijn uitgevoerd in een verouderde AERIUS versie.

Beantwoording

Beperking bedrijfsvoering, geur

Huidige bedrijfsvoering
De huidige bedrijfsvoering van de reclamant voldoet aan de geurafstanden zoals gesteld in de Wet geurhinder en Veehouder. De huidige bedrijfsvoering wordt dan ook geen beperkingen opgelegd. Overeenkomstig de vergunning zijn 960 vleesvarkens hok opp. 0,6 m2/dier (GL BB 99.02.070) vergund 14 februari 2006. De onderstaande geurbelasting is berekend (8.19 melding d.d. 12 maart 2009: wijziging ventilatiesysteem van 4 naar 3 ventilatoren)

Volgnummer	*GGLID*	*X coördinaat*	*Y coördinaat*	*Geurnorm*	*Geurbelasting*
2	*Hogeweg 1*	*213 978*	*548 565*	*8,00*	***3,69***
3	*Broekweg*	*214 188*	*548 587*	*8,00*	***1,67***
4	*Lange Drift 4*	*214 179*	*548 075*	*8,00*	***0,74***
5	*Wateren 30*	*213 718*	*548 361*	*8,00*	***2,38***
6	*Wateren 7*	*214 002*	*548 083*	*8,00*	***1,06***
7	*Wateren 9*	*213 929*	*548 135*	*8,00*	***1,64***
8	*Wateren 11*	*213 915*	*548 145*	*8,00*	***1,94***
9	*Wateren 13*	*213 886*	*548 169*	*8,00*	***2,37***
10	*Juf Bosstraat 7*	*213 654*	*548 549*	*2,00*	***1,93***

De huidige omgeving wordt gekarakteriseerd als zijnde buiten de bebouwde kom. Door het realiseren van een woonleefgemeenschap van 9 appartementen op het adres Wateren 13 verandert het karakter van de omgeving niet. “De bebouwde kom wordt omschreven als een gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen”. Van een aaneengesloten bebouwing is ter plaatse geen sprake. Daarnaast wordt er uitsluitend binnen het bestemde bouwvlak gebouwd zodat de structuur van de bebouwde omgeving niet verandert. Op grond van het karakter van de omgeving wordt de huidige bedrijfsvoering niet beperkt, Daarnaast, zal een eventuele uitbreiding van het aantal varkens niet meer dan nu het geval is beperkingen met zich meebrengen, zie bovenstaande tabel.

Toekomstige bedrijfsvoering
De huidige bedrijfsvoering is destijds getoetst aan de woonbestemming welke van toepassing is het perceel Wateren 13. Aangezien er uitsluitend binnen het bouwblok wordt gebouwd zal hier ook in de toekomst aan worden getoetst. Van een omgekeerde werking is pas sprake wanneer ter plekke een nieuwe bestemming (wonen) zou worden gerealiseerd, hiervan is geen sprake. Ook de bestaande negen appartementen vallen onder het beschermingsniveau behorende bij een woonbestemming.

Beperking bedrijfsvoering, gezondheid
Geur, fijnstof, ammoniak, endotoxinen, bacteriën, virussen kunnen gezondheidsklachten veroorzaken bij omwonenden nabij veehouderijen. Bij uitbreiding van bestaande veehouderijen dan wel bij ruimtelijke planvorming zal dit aspect meegewogen moeten worden in de besluitvorming. De GGD geeft aan dat het wenselijk is om in de volgende situaties advies bij hen in te winnen:

- Vestiging of uitbreiding van een veehouderij: Binnen 250 meter van een gevoelige bestemming (2 km. voor geiten)
- Vestiging gevoelig bestemmingen nabij veehouderijen: Binnen 250 meter van veehouderijen (2 km. voor geiten)
- Opvang gevoelige groepen: Binnen 250 meter van veehouderijen (2 km. voor geiten)
- Ruimtelijke planvorming, bv. bestemmingsplan buitengebied
- Omgevingsvisie en omgevingsplan

Infomeren omwonende

(gevoelige bestemmingen: scholen, kinderopvang, woningen, bejaardenhuizen, verzorgings- en verpleegtehuizen, ziekenhuizen gevoelige groepen: oudere, jonge kinderen). Op grond van bovenstaande is advies ingewonnen bij de GGD. De GGD geeft aan terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van veehouderijen. Ter plekke (Wateren 13) is reeds een gevoelige bestemming aanwezig zodat er niet een nieuwe gevoelige bestemming wordt gerealiseerd. Vastgesteld is bovendien dat voldaan wordt aan de wettelijke geurnormen.

Gezondheid

Uit berekeningen is vastgesteld dat bij varkenshouderijen het toetsingskader voor geur voldoende beschermend biedt tegen te hoge concentraties endotoxinen. Aangezien aan de geurnorm wordt voldaan mag overeenkomstig de huidige wetenschappelijke inzichten verwacht worden dat de concentratie aan endotoxinen ter plaatse niet tot gezondheidsklachten zal leiden en dus de bedrijfsvoering zal beperken in haar bedrijfsvoering. *(Rapport: Emissies van endotoxinen uit de veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering, N.W.M. Ogink, J.J. Erbrink, D.J.J. Heerderik, A. Winkel, I.M. Wouters; Livestock Research Wageningen; juni 2016)*

Beoordeling fijnstof

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet ook de bijdrage van fijnstof van een veehouderij worden beoordeeld. Op circa 200 meter is een vleesvarkenshouderij gelegen aan de Schurerslaan 2 te Wateren. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor agrarische inrichtingen hebben betrekking op zwevende deeltjes of wel fijnstof, aangeduid als PM2,5 en PM10. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Voor het beoordelen van fijnstof afkomstig van de vleesvarkenshouderij gelegen aan de Schurerslaan 2 te Wateren is de 'Handreiking fijn stof en veehouderijen' toegepast. In deze handreiking staat een vuistregel voor de toets aan de luchtkwaliteitseisen voor fijnstof. Wanneer de emissie van fijnstof niet hoger is dan de aangegeven waarden in tabel 1 is sprake van NIBM. Het uitvoeren van een uitvoerige ISL3a-berekening is dan niet nodig.

Afstand tot te toetsen plaats	70 meter	80 meter	90 meter	100 meter	120 meter	140 meter	160 meter
Totale emissie in g/jaar van uitbreiding/oprichting	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000
Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met Stacks, versie 2008							

Tabel 1: Afstanden waarbij de totale emissie van fijnstof NIBM bijdraagt

Op grond van de milieu vergunde gegevens mogen 960 vleesvarkens worden gehouden op het adres Schurerslaan 2 te Wateren. De Rav-code is D 3.2.7.2.1 met een bijbehorende fijnstofemissie van 153 g PM10/dier/jaar. Dit betekent een totale bedrijfsemissie van 146.880 g/jaar. Deze emissie is nog maar de helft van de totale emissie die op 70 meter om aan NIBM te voldoen. Het te beschermen object op het adres Wateren 13 te Wateren ligt op een afstand van circa 195 meter tot de emissiepunten van de vleesvarkensstal. De bijdrage van fijnstof van de vleesvarkenshouderij is NIBM op de voorgenomen ontwikkeling. De woonbestemming op het adres Wateren 13 te Wateren zal voor het aspect fijnstof niet maatgevend zijn voor eventueel toekomstige ontwikkelingen van de vleesvarkenshouderij.

Beoordeling endotoxinen

Op grond van de bedrijfsemissie van 147 kg fijnstof op jaarbasis kan een eventueel gezondheidsrisico door endotoxinen worden berekend. Op basis van 147 kg fijnstof op jaarbasis is het mogelijk dat bewoners (van een woonbestemming) binnen een afstand van 68 meter worden blootgesteld aan teveel endotoxine (norm > 30 EU/m3). De woonbestemming Wateren 13 te Wateren is op een afstand van circa 195 meter tot de emissiepunten van de vleesvarkensstal gelegen. De woonbestemming is niet maatgevend voor eventueel toekomstige ontwikkelingen van de vleesvarkenshouderij.

Planschade
Voor de bestemmingsplan procedure sluit de gemeente met de aanvrager een planschade overeenkomst. Schade als gevolg van het plan is daarmee voor rekening van de aanvrager. De aanvrager kan een risicoanalyse laten uitvoeren om in te schatten of er eventueel sprake is van planschade.

Er heeft overigens wel onderzoek plaatsgevonden in het kader van milieuzonering en omgekeerde werking, zoals ook in deze zienswijzenota is beschreven.

Stikstof
In het vastgestelde plan wordt een aerius berekening toegevoegd op basis van de meest recente AERIUS calculator.

Eindconclusie

Het realiseren van appartementen op de locatie Wateren 13 zal de huidige bedrijfsvoering van de reclamant niet beperken. Daarnaast, zal een eventuele uitbreiding van het aantal varkens niet meer dan nu het geval is beperkingen met zich meebrengen (het toetsingskader verandert niet). Overeenkomstig de huidige wetenschappelijke inzichten en de bijgevoegde berekening mag verwacht worden dat de concentratie aan endotoxinen ter plaatse niet tot gezondheidsklachten zal leiden. Eventuele planschade is voor rekening van de aanvrager van de het plan wat hiertoe leidt en dit is geen reden voor de gemeente om niet mee te werken met het plan. Het bovestaande geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. In het vastgestelde plan wordt wel een aerius berekening toegevoegd op basis van de meest recente AERIUS calculator.

Diever, 24 februari 2022

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 1

Artikel 1 Begrippen 1

Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 9

Artikel 3 Agrarisch – 2 9

Artikel 4 Wonen 14

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 18

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 20

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 20

Artikel 7 Algemene bouwregels 20

Artikel 8 Algemene gebruiksregels 20

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 20

Artikel 10 Overige regels 21

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 22

Artikel 11 Overgangsrecht 22

Artikel 12 Slotregel 22

Bijlagen behorende bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wateren 13, Wateren' met identificatienummer NL.IMRO.1701.509PHZWateren13-0002 van de gemeente Westerveld;

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

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

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

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

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

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 archeologisch monument:
terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) worden beschermd;

1.9 archeologische waarden:
waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidskaart RAAP-rapport 2021, vastgesteld 29 januari 2010, toetsingskader zijn;

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

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

1.12 bedrijf:
het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten;

1.14 beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld, vastgesteld 21-09-2010:
Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:
a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-) structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;
met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft;

1.15 bestaand:
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
a. bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.16 bestaande stikstofdepositie:
de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, voortgebracht door een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de stikstofdepositie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 (thans: Wet natuurbescherming) mag voortbrengen;

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.20 boerderijpand:
het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.21 bosbouw:
het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.22 bouwblok:
een aaneengesloten gebied binnen een agrarische bedrijfskavel waarbinnen bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geconcentreerd worden opgericht;

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

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.26 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.29 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.30 cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.31 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 evenement:
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.34 (extensief) dagrecreatief medegebruik:
een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.35 fruitteelt:
de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

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

1.37 geomorfologische waarden:
de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

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

1.39 houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

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

1.41 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.42 kampeerterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.43 kap:
een dak met een zekere helling;

1.44 kleinschalig houden van vee:
het houden van ten hoogste 25 groothoevige dieren (zoals paarden/runderen) of 50 kleinhoevige dieren (zoals schapen/geiten) dan wel een combinatie daarvan waarbij nooit meer dan 50 hoevige dieren aanwezig zijn;

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in Bijlage 2 bij deze regels;

1.46 kleinschalige duurzame energiewinning:
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.47 landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld zoals vastgesteld 21 september 2010, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.48 mest- en/of organische (bij)productvergisting:
het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.49 mestopslag:
een werk of een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

1.50 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.51 normaal agrarisch gebruik:
het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.52 normaal bosbeheer:
het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;

1.53 normaal natuurbeheer:
het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.54 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.55 opgaande meerjarige teelt:
de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

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

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

1.58 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie al dan niet in combinatie met de verkoop van streekeigen goederen;

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

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

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

1.62 sierteelt:
de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.63 silo:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

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

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

1.66 windmolen:
een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

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

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens
tussen de grenzen van een agrarische bedrijfskavel en een bepaald punt van het op dat agrarische bedrijfskavel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de bouwhoogte van een molen
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen;

2.8 bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

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

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch – 2

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch grondgebruik;
b. parkeren ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’ uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';

met daaraan ondergeschikt:

c. cultuurgrond;
d. nutsvoorzieningen;
e. kleinschalige duurzame energiewinning;
f. (uit)wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
g. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
h. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2 Bouwregels
Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een aaneengesloten bouwblok ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden, waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld, toetsingskader zal zijn.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar), tenzij in de bestaande situatie opslag buiten een aaneengesloten bouwblok is gesitueerd, in welk geval

de opslag van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten op de bestaande locatie is toegestaan;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
j. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
k. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,00 ha.

3.5.2 Voorwaardelijk verplichting

a. de landschappelijke inpassing binnen een 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.
b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a indien in plaats van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage A opgenomen landschapsmaatregelen;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a indien de parkeerplaatsen plaatse van de aanduiding 'parkeren' met toestemming van het bevoegd gezag geen uitvoering hoeven te hebben.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.5 onder i in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
    1. de paardrijbak direct grenzend aan een bestemmingsvlak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de bestemmingsgrens wordt gesitueerd;
    2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
    3. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
    4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
    5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
    6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
    7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;

8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld , zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld;
12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
13. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
14. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
15. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
h. de aanleg van boswallen, groenstroken of andere landschapselementen, al dan niet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bouwwerken of andere werken.
i.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld , zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld. De in lid 3.7.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Algemene wijziging naar bos en natuur
de bestemming 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - 1', 'Bos - 2' en/of 'Natuur', mits:
na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14 en/of 34 van overeenkomstige toepassing zijn;

a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
b. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;
c. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
d. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de wijziging uitsluitend wordt toegepast op basis van een inrichtingsplan dat in elk geval inzicht geeft in de bodemingrepen, de gevolgen voor de waterhuishouding en het toekomstig landschapsbeeld. De omzetting en inrichting van de in het wijzigingsplan begrepen gronden moet in overeenstemming met het bij het wijzigingsplan behorende en gewaarmerkte inrichtingsplan plaats vinden;
g. er voor het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid een planschade overeenkomst is gesloten;

Vergroten bestemmingsvlakken wonen
de bestemming 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:
na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 of 57 van overeenkomstige toepassing zijn;

a. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m² zal bedragen;
b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
c. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld , zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld, zodanig dat het bestemmingsvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de
e. archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen
de bestemming 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 of 57 van overeenkomstige toepassing zijn;
g. het voormalige bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 2';
h. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
j. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld,

zodanig dat het bestemmingsvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;

k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in Bijlage 2;
   2. gemeenschapsruimte voor het houden van groepsactiviteiten voor de bewoners en diens gasten;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;
c. wegen en paden;
d. water;

met de daarbijbehorende:

e. tuinen, erven en terreinen;
f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd, tenzij voorzien is in aanduiding 'specifieke vorm van wonen - negen woningen' waarbij ter hoogte van deze aanduiding het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal mag bedragen
c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal, behalve bij wolfseinden, ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt in welk geval de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt in welk geval de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, ;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogte 250 m² bedragen;

c. het bepaalde onder a en b zijn niet van toepassing op aan- en uitbouwen en overkappingen gelegen binnen het bouwvlak;
d. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
g. ten hoogte van de aanduiding “bijgebouwen uitgesloten” zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van;

a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:
    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
    2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
    3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
b. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - negen woningen';
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 4.1 onder a specifiek aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, tenzij de bestaande gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte geldt;
m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

4.4.2 Voorwaardelijk verplichting

d. de landschappelijke inpassing binnen een 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.
e. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a indien in plaats van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    3. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage A opgenomen landschapsmaatregelen;
    4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
    6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
a. het bepaalde in lid 4.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
b. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
    1. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
    2. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
    3. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
    4. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
    5. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;

6. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
7. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
8. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld;
9. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
10. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
11. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
12. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m2
Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijking van de bouwregels
Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
d. het graven of vergraven van waterlopen;
e. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
f. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
g. het permanent verlagen van het waterpeil.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die :

a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Prostitutie';
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.
h. het gebruik van gronden en bouwwerken op een wijze, waar door middel van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor die Natura 2000-gebieden de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in die gebieden kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor die gebieden zijn aangewezen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;

2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15º zal bedragen;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 10 Overige regels

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

10.2 Nadere eisen
Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zoals vastgesteld 21 september 2010 en nadien gewijzigd vastgesteld, toetsingskader zal zijn.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Wateren 13, Wateren ' van de gemeente Westerveld.

BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan









MOTIVATIE INPASSING WATEREN 13

De aanpassingen/nieuwbouwplannen op het erf van Wateren 13, hebben nagenoeg geen invloed op het omliggende landschap. De bestaande contouren van het erf, in het omliggende landschap blijven hetzelfde.

Door wat structuur aan te brengen op het erf, d.m.v. hagen en bomen, kunnen we het huidige beeld, landschappelijk gezien, wat verbeteren.

Op het voorerf, aan de Zorgvlied zijde, wordt de laurierhaag vervangen voor een los uitgroeiende gemengde haag, met een tweetal Linde's. Door het gebrek aan ruimte aan deze kant, is dit een mooie manier om het gebouw in te passen in het landschap.

Deze gemengde hagen worden ook verder op het erf toegepast. De wat losser uitgroeiende hagen passen beter in het landschap en voegen veel biodiversiteit toe.

Op het erf staan ook een tweetal oude en zieke kastanjebomen. Deze worden weggehaald en gecompenseerd door nieuwe kastanjebomen aan te planten. Er is gekozen voor de Rode kastanje, omdat deze minder gevoelig is voor de kastanjeziekte.

Vlak achter het gebouw en fraaie Honingboom tbv wat schaduw en voedsel voor de inheemse bijen.
Tot de overloop parkeerplaats wordt het erf wat verdicht door de aanplant van de gemengde hagen. Met enkele mooie landschappelijke bomen.
De bestaande bomen blijven behouden.
Op het achtererf mag wat openheid komen, in de vorm van een halfopen fruithof met daaronder een bloemrijk grasland mengsel (extensief), met mooie doorkijkjes naar het omliggende landschap. De bestaande houtsingels blijven behouden.
Zij zorgen voor een mooie halfopen overgang naar het omliggende landschap.
De houtsingel achter op het erf wordt .versterkt., bijgeplant met streekeigen beplanting. Ook wordt de bestaande houtsingel tussen de nieuwe parkeerplaats en woningen van de buren, flink versterkt.
tot slot word de "grasparkeerplaats" ingepast met gemengde hagen, zodat het zicht op de auto's zoveel mogelijk wordt weggenomen.

Bron: beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld
en omgevingsvisie 2018 Provincie Drenthe






HER/AAN PLANT BOMEN

plantgaten 1x1m losmaken voorzien
van 0,1m3 GFTcompost en
1 liter haagmeststof (Ecostyle/bionova/dcm)
voorzien van 2 onbehandelde boompalen
en drainage/lucht/watergeef slang

ONDERHOUD BOMEN

1e jaar evt. watergeven in droge periodes,
tevens schoonhouden boomspiegel
in het 3e/4e jaar na aanplant 1e vormsnoei
en controle boombanden.

Te planten Bomen

lat.naam	ned.naam	aant.	Maat
Sophora japonica	Honingboom	1	14/16
Aesculus carnea 'Briotti'	Kastanje	2	18/20
Tillia europaea	Hollandse Linde	2	16/18
Juglans regia	Walnoot	3	16/18
Hoogstam Fruitbomen soorten	n.t.b	8	14/16

definitieve plaats bepalen in het werk;
– bomen moeten een goede toekomst tegemoet gaan
– dus op voldoende afstand onderling en met aanwezige bomen
– de bomen moeten zich kunnen ontwikkelen tot volwassen bomen.
– hij moet "gedragen" worden door de bewoners
(een boom die in de "weg" staat heeft op een boerenerf geen toekomst!)

Te planten Gemengde hagen totaal 700st.

lat.naam	ned.naam	aant.	Maat
Crateagus monogyna	Meidoorn	140	100/120cm
Viburnum opulus	Gelderse roos	140	
Prunus spinosa	Sleedoorn	140	
Rosa rubiginosa	Egelantier	140	
Ilex aquifolium	Hulst	140	

definitieve plaats bepalen in het werk;
– plantlocatie goed losmaken en voorzien van GFT compost
– 5st. per meter aanplanten
– voorzien van haagmeststof (Ecostyle /bionova /dcm)

AANLEG BOSPLANTSOEN

terrein spitten met spitmachine, daar planten volgens
schema/lijst. plantafstand 1x 1,5m in wildverband
(Met spitten rekening houden met aanwezige bomen/struiken)

ONDERHOUD BOSPLANTSOEN

1e jaar onkruid bestrijding ,vrijhouden beplanting
dmv maaien of schoffelen.
na 1 jaar inboeten
in het 3e/4e jaar na aanplant 1e gefaseerde
dunning , zgn wijkers en blijvers ,
het eindresultaat is een dichte singel met enkele
uitgegroeide bomen met daaronder
een gevarieerde onderbeplanting die
gefaseerd word afgezet (eens in de 6 jaar)

100st te planten bosplantsoen 100/100cm

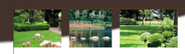
lat.naam	ned.naam	aant.	waar geplant
Ligustrum vulgare	Liguster	10	in groepen in het midden
Amelanchier lamarkii	Krent	10	in groepen aan randen
Prunus spinosa	Sleedoorn	20	in groepen aan randen
Sambucus nigra	Gewone vlier	20	door gehele aanplant
Rhamnus frangula	Vuilboom	20	door gehele aanplant

- Bestaande bomen
- Nieuw aan te planten bomen
- Nieuw aan te planten hagen
- Nieuw te planten bosplantsoen
- Bestaande houtsingels
- Bloemenweide
- Gras

N

25 Jaar GOED IN ONTWERP

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes



Aelderstraat 70
7854 RS Aalden

Aelderstraat 70
7854 RS Aalden
Tel.(0591) 372328

www.burovoorgroeneruimtes.nl
www.wilfriedreuvers.nl
info@wilfriedreuvers.nl

Werk fam. Tempelman
Wateren 13 te Wateren

Onderwerp Landschappelijk inpassingsvoorstel

Datum	Schaal	Getek.
29–11–2021	A1 1:500	

Bijlage 2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.
(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)
(maximaal milieucategorie 2)

Bedrijvigheid voor kleding c.a.
- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie

Grafische bedrijvigheid
- binderij
- grafisch ontwerp/adviesbureau

Overige bedrijvigheid
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie
Reparatiebedrijven
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten

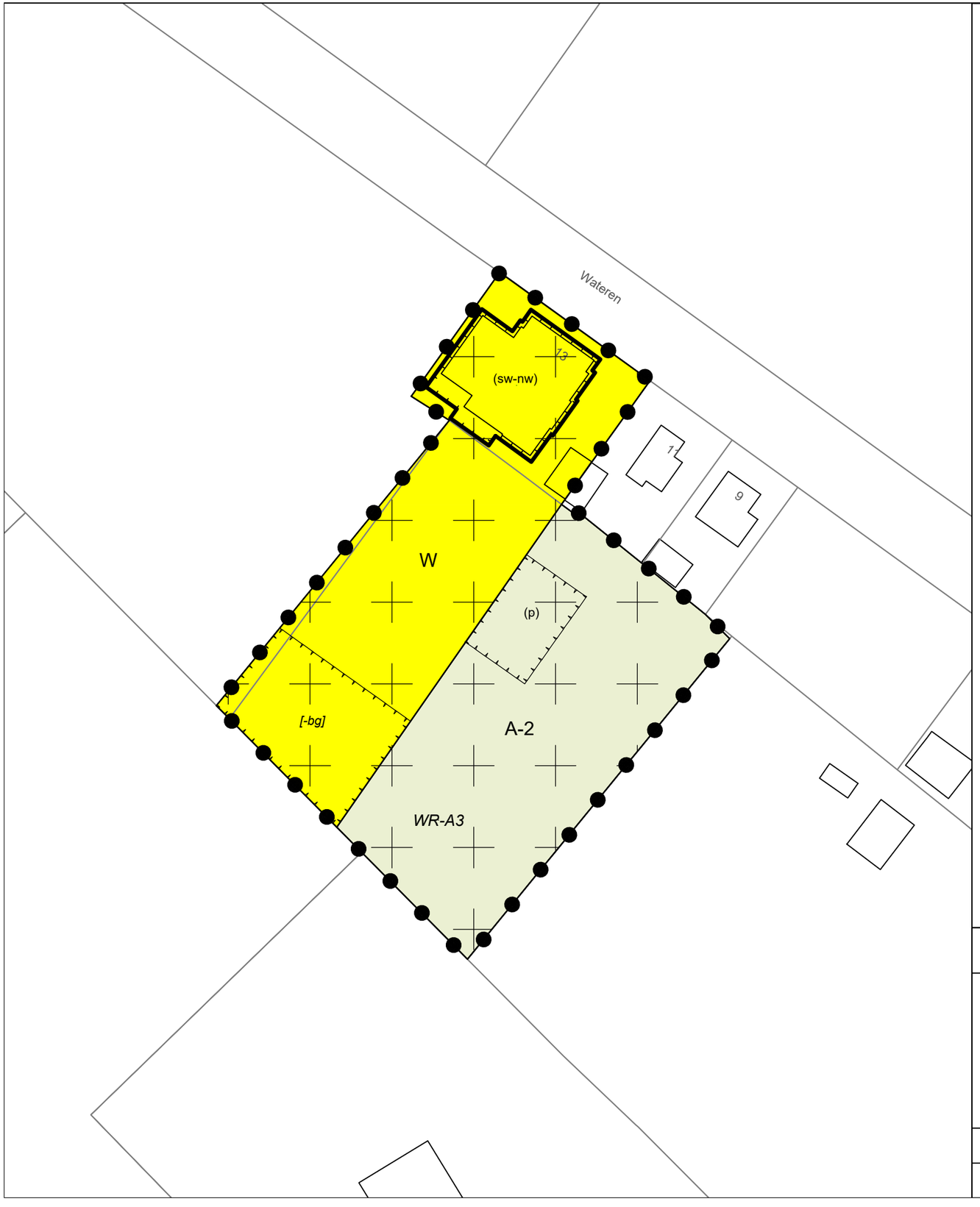
Wegvervoer
- taxibedrijf

Zakelijke dienstverlening,
- niet zijnde de vrije c.q. aan-huis-verbonden beroepen
- kantoren (vloeroppervlakte: < 100 m²)

Sociaal-culturele activiteiten
- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Overige dienstverlenende bedrijven
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage / oppersinr.
- kappers- en schoonheidsspecialistes

Museale activiteiten:
- Galerie/atelier



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

A-2 Agrarisch - 2

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

Functieaanduidingen

(p) parkeerterrein

(sw-nw) specifieke vorm van wonen - negen woningen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[-bg] bijgebouwen uitgesloten

Bestemmingsplan:

Buitengebied, Wateren 13
Wateren
Gemeente Westerveld

Opdrachtgever: Omgevingsrecht Zuidema

Status: vaststelling

Noordpijl

Get.: WDK

Datum: 26-04-2022

Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1701.509PHZWateren13-0002

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl