



BESTEMMINGSPLAN

PARTIELE HERZIENING WONINGBOUW VLEDDERVEEN
2021

W|TPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

‘PARTIELE HERZIENING WONINGBOUW VLEDDERVEEN 2021’

GEMEENTE WESTERVELD

Opdrachtgever

Gemeente Westerveld

Datum

12 april 2021

Imro

NL.IMRO.1701.507PHZWngBwVDRVEEN-0001

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 De bij het plan behorende stukken	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Huidige situatie plangebied	7
2.1 Ligging	7
2.2 Geldende planologische situatie	8
2.4 Toets aan initiatief	10
3. Beschrijving van het initiatief	11
3.1 Achtergrond	11
3.2 Nadere toelichting op het plan	11
3.3 Conclusie	12
4. Beleidskader	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.3 Provinciaal beleid	16
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.5 Conclusie	22
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
5.3 Flora en fauna	25
5.4 Bodem	27
5.5 Geluid	28
5.7 Bedrijven en milieuzonering	31
5.8 Externe veiligheid	32
5.9 Luchtkwaliteit	33
5.10 Verkeer en parkeren	34
5.11 Mer-beoordeling	35
5.12 Conclusie	36
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Economische uitvoerbaarheid	37
7. Toelichting op de regels	38

7.1 Inleiding	38
7.2 Opzet regels	38
7.3 Nadere toelichting op de regels	39
Bijlagen.....	40
Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan	41
Bijlage 2. QuickScan Wet natuurbescherming	42
Bijlage 3. AERIUS-berekeningen	43
Bijlage 3a. Aanvullende berekeningen i.h.k.v. NB-wet vergunning	44
Bijlage 3b. Ontwerpbesluit vergunning Wnb	45
Bijlage 3c. Wnb vergunning	46
Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek	47
Bijlage 5. Watertoets	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie van het voormalige voetbalveld van Vledderveen is woningbouw voorzien. In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen 2009' heeft de locatie vooruitlopend op een concrete invulling, deels een woonbestemming (zijde Jodenstraat) en deels een 'uit te werken woonbestemming' gekregen. De gemeente Westerveld is eigenaar van de locatie. In samenspraak met de plaatselijke bevolking is op basis van een actuele woningbehoefte gezocht naar een passende stedenbouwkundige invulling. Deze samenspraak heeft plaatsgevonden in de vorm van enkele informatieavonden. Dit heeft geresulteerd in de stedenbouwkundige invulling van het plangebied in verschillende woonvelden met een bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Dat plan kent in onderliggend bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan een juridische vertaling.

1.2 De bij het plan behorende stukken

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de regels wordt gegeven.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Vledderveen is een klein dorp in de gemeente Westerveld, gelegen op enkele kilometers ten noorden van Vledder. Het dorp heeft enkele honderden inwoners. Aan de Jodenweg, aan de zuidkant van het dorp, ligt het voormalige voetbalveld van Vledderveen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen Vledderveen weergegeven.



Ligging plangebied binnen Vledderveen. Bron: Google Earth.

De voetbalvereniging is gefuseerd en verplaatst naar de Middenweg. In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen 2009' is vooruitlopend op een nieuwe invulling van het voetbalveld reeds voorgesorteerd op woningbouw. Hier is jarenlang geen invulling aan gegeven. Daarom is het voormalige voetbalveld in gebruik genomen als grasland, in afwachting van woningbouwplannen.

Aan de noordzijde is het plangebied begrensd door een buurthuis, een sportveld en bijbehorende parkeerplaatsen. Aan de westzijde bevinden zich gedeeltelijk woningen en gedeeltelijk grenzen agrarische gronden aan het plangebied. Aan deze zijde van het plangebied bevindt zich een watergang.

De zuidzijde grenst volledig aan een agrarisch perceel. Hier bevindt zich eveneens een watergang. Ter plaatse van de Jodenweg, aan de oostzijde van het plangebied, bevinden zich vrijstaande woningen. De volledige locatie is omzoomd met groen. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van het plangebied gegeven.



Foto links: zicht vanaf zuidoosthoek plangebied. Foto rechts: zicht op Jodenweg.



Foto links: noordelijk gelegen sportveld en parkeerterrein. Foto rechts: zicht vanaf noordoosthoek plangebied. Bron: Google earth.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kleine Kernen 2009'. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen:

- Wonen
- Wonen - Uit te werken
- Bos
- Tuin
- Groen

Een gedeelte langs de Jodenweg kent de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is per bouwvlak het maximaal te realiseren woningen (2 om 4) aangegeven en is de maximale goothoogte van de bebouwing (4,5 meter) opgenomen. Aan de straatzijde is voor de voorziene woningen een strook opgenomen met de bestemming tuin. In de noordpunt van het plangebied is tevens een klein gedeelte van het plangebied als 'Groen' bestemd.

Achter de strook die is bestemd voor 'Wonen', is het plangebied vrijwel geheel bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Een deel van deze strook kent de aanduiding sba-bbw (specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing), waardoor geborgd is dat in deze strook niet wordt gebouwd. De zuidelijke punt van het plangebied heeft de bestemming 'Bos'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de geldende verbeelding weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kleine Kernen 2009'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Toelichting op de huidige bestemmingen

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in de 'bedrijvenlijst woonhuizen', welke ruimte niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en niet meer mag bedragen dan 50 m². Ter plaatse zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen in het ene bouwvlak 2 woningen mogen worden gerealiseerd en in het andere bouwvlak 4 woningen.

'Wonen - Uit te werken'

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Aan deze bestemming zijn de volgende uitwerkingsregels verbonden:

- a) het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 17 bedragen;
- b) de goothoogte van de woonhuizen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c) per woonhuis dient ten minste 1,3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn, parkeren op eigen erf hier onder begrepen;

- d) de woonhuizen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 lid1 van de Wetgeluidhinder in acht wordt genomen.
- e) de woonhuizen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat de op de plankaart aangeduide zone 'sba-bbw' in acht wordt genomen, waarbinnen geen woonhuizen mogen worden gebouwd.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende gebouwen (Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen') , bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor (hoog) opgaande afschermdende beplanting, bos en waterlopen.

2.4 Toets aan initiatief

Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-Uit te werken'. Tevens is een klein deel van het plangebied als 'Bos' bestemd.

Binnen de woonvelden kan een flexibele wijze van verkavelen plaatsvinden, zowel wat betreft positionering als oppervlakte van de kavels, maar ook ten aanzien van de woningtypologie. Op basis van de flexibele wijze van verkavelen zijn aan de zijde van de Jodenweg (bestemming 'Wonen') gewijzigde bouwvlakken voorzien ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan toelaat. Tevens maakt het plan andere goothoogten en diverse woningtypen mogelijk in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Binnen de woonbestemmingen mogen op basis van het geldende bestemmingsplan 23 woningen worden gerealiseerd: 6 die bij recht zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en 17 die op basis van de uitwerkingsbevoegdheid zijn toegestaan. Voorliggend plan voorziet niet in een overschrijding van deze woningaantallen.

Het plan voorziet, overeenkomstig de opgenomen uitwerkingsregels, in voldoende parkeerplaatsen (zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5). In hoofdstuk 5 is onderbouwd dat ook wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder. Verder geldt dat er geen woningen zijn voorzien in de zone 'sba-bbw'. Deze zone uit het bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009' is in onderliggend bestemmingsplan overgenomen.

Omdat het plangebied als één stedenbouwkundig geheel is uitgewerkt, wordt voor het plangebied één bestemmingsplan opgesteld om strijdigheden met het geldende bestemmingsplan op te heffen en de uitwerkingsbevoegdheid om te zetten in een woonbestemming en een verkeersbestemming. Daarbij wordt ook een strijdigheid aan de westzijde van het plangebied, waar een woonbestemming ter plaatse van de geldende bestemming 'Bos' is voorzien, opgeheven.

3. Beschrijving van het initiatief

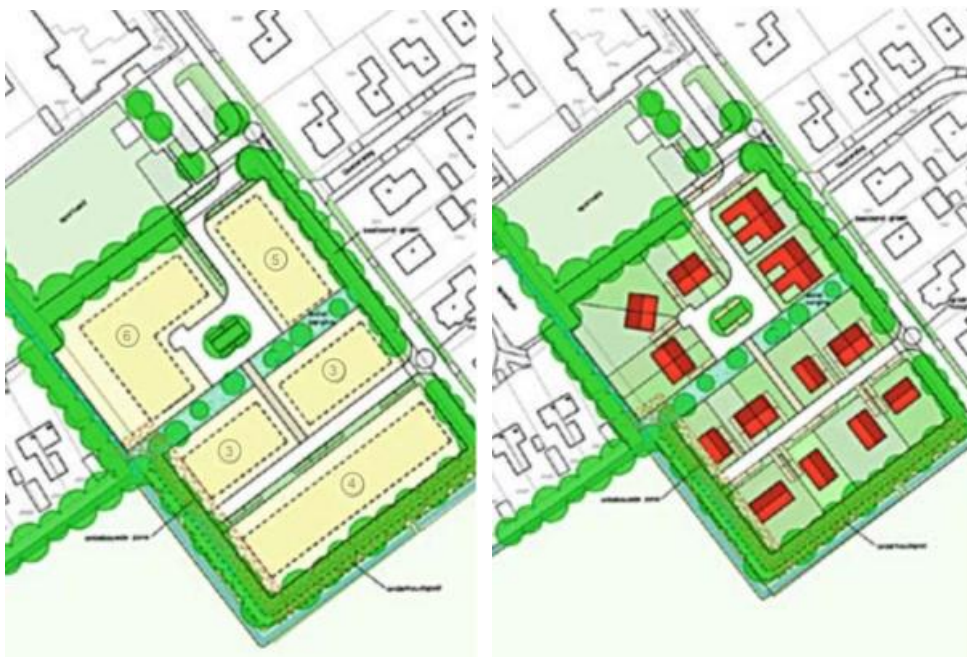
3.1 Achtergrond

Het geldende bestemmingsplan dateert van 2009. Binnen dit bestemmingsplan is reeds vastgelegd dat (onder voorwaarden) woningbouw gerealiseerd mag worden op de locatie. De inzichten ten aanzien van de uitwerking van de daarin opgenomen woonbestemmingen zijn op dit moment anders dan bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009'. Daarom voorziet dit bestemmingsplan in een actualisatie op basis van nieuwe inzichten en behoeften.

3.2 Nadere toelichting op het plan

3.2.1 Stedenbouwkundige opzet en programma

Het plangebied grenst in de bestaande situatie aan drie zijden aan de bestaande bebouwde structuur van Vledderveen en wordt volledig omzoomd met groen. Hierdoor bestaat er een landschappelijke inpassing tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijk. De uitbreiding wordt uitgevoerd in de traditie van de ruilverkaveling. In die tijd werd er soms al een kavel omzoomd met beplanting om eventueel nieuwe ontwikkelingen op te vangen. Binnen het verhaal van de Ruilverkaveling worden dat ook wel 'dorpshoven' genoemd. Alleen aan de zuid(west) zijde grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat er een wijk ontstaat met eigen stedenbouwkundige identiteit en dat de groene uitstraling en structuur behouden en versterkt worden. Om voorgaande te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in het volgende inrichtingskader en een mogelijke stedenbouwkundige invulling (proefverkaveling). Het plan biedt namelijk enige vrijheid in de woningtypologie en wijze van verkavelen.



Invulling plangebied in velden en een mogelijke verkaveling.

In totaal worden met onderliggend plan maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt, onder te verdelen in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Het plangebied is ingedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. In het noordelijk deel van het plangebied bevinden zich twee woonvelden, in het zuidelijk deel bevinden zich drie woonvelden. Er zit ook verschil in de beoogde woningtypologie voor beide delen. Het noordelijke deel kent een iets

flexibeler planologisch kader qua aantal c.q. typologie, waardoor het mogelijk wordt gemaakt om zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als rijwoningen te bouwen. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt.

Per woonveld is het maximum aantal woningen bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis van de regels in het bestemmingsplan en de indeling in velden, bestaat de mogelijkheid om op een flexibele wijze invulling te geven aan het plangebied.

Noordelijk deel plangebied

Het noordelijk gedeelte betreft een soort hof. Hierbij zijn de noordwestelijke woningen naar richting het hofje georiënteerd. De achtertuinen van de woningen zijn deels naar de achtertuinen van de westelijk gelegen woningen aan de Talmastraat gekeerd en deels naar de sportvelden. Het woonveld voor de noordoostelijke woningen is tevens op het hofje georiënteerd.

Zuidelijk deel plangebied

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit drie velden die aan weerszijden langs een centrale toegangsweg zijn gelegen. De woonvelden worden rechtstreeks ontsloten op de Jodenweg.

Groen

In de bestaande situatie wordt het plangebied door groen omzoomd. Deze kwaliteit wordt in het nieuwe plan versterkt. Aan de zuid- en zuidwestzijde wordt is een strook opgenomen waar niet gebouwd mag worden, waardoor ruimte voor groen ontstaat. Deze strook is als bos bestemd. De overige randen van het plangebied hebben een groenbestemming.

Ook wordt het groen het plangebied ingetrokken, onder andere door de aanleg van een wadi die het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied van elkaar scheiden. Deze wadi functioneert als waterbuffer, maar zorgt tegelijkertijd voor groen in het plangebied.

Verkeer

Door middel van een langzaam- verkeeroute die door de wadi loopt zijn de noord- en zuidzijde van het plangebied met elkaar verbonden. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vindt in het noorden plaats via het parkeerterrein van de sportvelden richting de Jodenweg. Het zuidelijk deel staat rechtstreeks in verbinding met de Jodenweg.

3.2.2 Verschijningsvorm

Het plan voorziet in maximaal 21 woningen in de typen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Om sturing te kunnen geven aan de verschijningsvorm van de woningen, is aan de regels van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de oriëntatie, kapvorm en volumes van de woningen. Tevens zijn verplichtingen ten aanzien van materialisatie en kleurgebruik opgenomen. Ook zijn regels met betrekking tot de goothoogte en de dakhellingen opgenomen. Voor een gedetailleerde uitwerking van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijgevoegd beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

3.3 Conclusie

Op basis van bestaande gebiedskwaliteiten is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de locatie van het voormalige voetbalveld aan de Jodenweg in Vledderveen. Voor de locatie golden reeds (onder andere) de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Uit te werken', wat maakt dat een woonfunctie in een eerder stadium al als wenselijk is beoordeeld.

Het plan wijkt echter af van de regels in het geldende bestemmingsplan. Op basis van voorgaande paragrafen is aangetoond dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de woningen. Het stedenbouwkundig plan voldoet voor een groot deel aan de uitwerkingsregels voor het uit te werken gedeelte van het plangebied. Zo wordt het aantal woningen niet overschreden en wordt rekening gehouden met het behoud en de versterking van de groenstructuur. De kwaliteit van de bebouwing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan door aan deze regels van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan te koppelen.

In de volgende hoofdstukken wordt het plan getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en milieukundige aspecten, waarmee wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Onderliggend plan, dat voorziet in de realisatie van maximaal 21 woningen, is sprake van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. In de geldende planologische situatie is ook een woonbestemming aanwezig, maar omdat dit gedeeltelijk om een uit te werken woonbestemming gaat, is er nog geen bouwtitel af te geven op basis van dat bestemmingsplan en dient alsnog een toets aan de Ladder plaats te vinden. Dit volgt uit de volgende afweging.

Ten aanzien van het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' geldt dat moet worden getoetst of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Een wijzigingsplan mag niet tot 'bestaand' worden beschouwd conform jurisprudentie, maar dit is anders bij een concreet uitwerkingsplan. Daarbij geldt of de uitwerkingsregels uit het voorheen geldende planologisch regime ruime keuzemogelijkheden boden aan het college ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan. In voorliggend geval was er geen sprake van een ruime keuzemogelijkheid maar van een maximaal afgebakend aantal woningen (17). Het begrip 'ruime afwegingsmogelijkheden' blijkt op basis van jurisprudentie arbitrair. Daarom is voorliggend plan, mede gezien onderstaande, getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling (maximaal 21 woningen) kan gesteld worden dat er sprake is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro, zodat de laddertoets doorlopen dient te worden.

In 2016 heeft de gemeente Westerveld een woningmarktverkenning uitgevoerd. In deze verkenning is zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte bepaald. Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose van de hele gemeente is er een kwantitatieve woningbehoefte van +35 tot 2020 en een overschot van -50 in de periode 2020 tot 2025. Op basis van Vledder en omliggende dorpen (o.a. Vledderveen) is dit +10 voor de omliggende dorpen tot 2020 en 0 van 2020-2025.

De resterende plancapaciteit volgens de woningmarktverkenning bedraagt 462 woningen, waarvan 267 in harde plannen is vastgelegd en 195 nog verder uitgewerkt dienen te worden (voor deze plannen is het bestemmingsplan al wel reeds vastgesteld, peildatum november 2016). Zeventien woningen in het plangebied waar onderliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, maken onderdeel uit van de nog uit te werken plancapaciteit. Zes woningen binnen het bestemmingsplangebied maken onderdeel uit van de harde plancapaciteit.

Het is niet realistisch om de voorgenoemde raming in behoefte alleen aan de kwantitatieve cijfers te hangen, maar ook naar de kwaliteit van het aanbod te kijken. Als wordt gekeken naar de kwalitatieve vraag, dan is de komende jaren met name vraag naar twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen, maar ook naar woningen geschikt voor starters en levensloopbestendig. Gezien de flexibiliteit in dit bestemmingplan kan daar goed op in worden gespeeld.

In de woonvisie 2019-2025, gebaseerd op de woningmarktverkenning uit 2016, wordt voorgaande lijn doorgetrokken. Gezien de flexibiliteit in dit bestemmingplan kan daar goed op in worden gespeeld.

De autonome ontwikkeling laat zien dat te veel nieuwbouw (van hetzelfde) op termijn mogelijk een overschot aan woningen betekent. Bij kwalitatieve toevoegingen die een behoefte van elders aanboort, is dit risico beperkter. Bijvoorbeeld door mensen van buiten te halen of juist te stimuleren dat mensen (jongeren) in het dorp blijven wonen. Een te grote productie van hetzelfde aanbod heeft derhalve

mogelijk een daling van de woningwaardes en lastig verkoopbare huizen tot gevolg. Voorliggend plan biedt meer flexibiliteit in woningtypen en daarmee kwaliteit en aansluiting aan huidige en toekomstige woonbehoeften. Tegelijkertijd wil de gemeente er voor waken dat de dorpen 'op slot' worden gegooid en geen ruimte wordt gelaten voor woningbouwinitiatieven. Ook kan woningbouw op bepaalde locaties een verrijking zijn voor de omgeving.

Gelet op de verschillende ontwikkelingen op de gemeentelijke woningmarkt en de maatschappelijke trends zijn de speerpunten van de gemeente Westerveld voor het wonen gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- meer gedifferentieerd woningaanbod voor de verschillende doelgroepen in de sociale sector;
- meer aanbod voor senioren (waarbij ook aandacht wordt gegeven aan de combinatie met (zorg) voorzieningen);
- de starter meer mogelijkheden te bieden door enerzijds de doorstroming te bevorderen en anderzijds woningen te bouwen gericht op starters;
- meer te bouwen naar behoefte.

Hier speelt het plan van Vledderveen goed op in. De behoefte wordt in voorliggend geval opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in de behoefte en dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is. Onderliggend plan voorziet in de bouw van maximaal 21 woningen in drie segmenten van de woningmarkt: vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kappers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de harde plancapaciteit en nog uit te werken plancapaciteit waar in bestemmingsplannen rekening mee is gehouden. Op basis van voorgaande is aangetoond dat onderliggend plan invulling geeft aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en

aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

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

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies en/of woonplannen/woonvisies. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn voor de provincie van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

De kaarten behorend bij de verordening zijn bijzonder precies. Op perceelniveau is weergegeven of een locatie binnen een thematische begrenzing valt of niet. Op basis van de provinciale gebiedsindeling ligt het plangebied in bebouwd gebied en maakt het plangebied onderdeel uit van het 'esdorpenlandschap'. Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal.

Waar het nog gaaf is, maakt het dorpssilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Vertaling naar onderliggend plan

Het plangebied ligt aan de rand van het esdorp Vledderveen. Ondanks dat het plangebied voorheen een voetbalveld was en in die zin geen oorspronkelijke gebiedskenmerken meer heeft, is de locatie wel omzoomd. Dit is kenmerkend voor het esdorpenlandschap. Dit kenmerk komt ook in het stedenbouwkundige plan terug en draagt zodoende bij aan behoud van zowel ruimtelijke als landschappelijk kenmerken van het Drentse landschap. De voorziene woningen dragen tevens bij aan de levendigheid van het dorp. Het plan is daarmee in lijn met provinciaal beleid.

In het kader van vooroverleg is onderhavig plan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft positief op het plan gereageerd.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling zijn gehouden. Met de omgevingsverordening wordt de omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologische relevante aspecten betreft.

In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, er dan in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie.

Verder komt binnen de verordening aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Voor gemeenten is ruimte om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd. In artikel 2.17 is in dit kader ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de uitwerking van 'gereserveerde' woningbouwcapaciteit. Er wordt invulling gegeven aan een concrete vraag naar woningen, zoals reeds onderbouwd in paragraaf 4.2.3. Deze invulling vindt plaats op basis van de Drentse kernkwaliteiten. De stedenbouwkundige opzet is rustig, kleinschalig en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van herontwikkeling van een locatie, het voormalige gebruik van de locatie was een voetbalveld.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Westerveld

De structuurvisie (november 2013) beschrijft 'de stip aan de horizon' voor Westerveld, de ambities voor de gemeente. Het geeft daarmee richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie vormt zowel een afwegingskader voor initiatieven van derden, als ook een inspiratiebron en uitnodiging richting

bewoners, ondernemers en andere partijen uit de samenleving om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan het bereiken van die 'stip'. De basis voor dit kader vormen de kernkwaliteiten van de gemeente (sociaal, toeristisch/landschappelijk en cultuurhistorisch). In de structuurvisie doet de gemeente uitspraken op hoofdlijnen over thema's zoals de ruimtelijke structuur, woonaanbod en -omgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid en mobiliteit.

Wonen en leefbaarheid

Westerveld kenmerkt zich qua bewoning door een groot aantal dorpen en buurtschappen, waarbinnen over het algemeen sprake is van een hechte samenleving. De connecties tussen de dorpen onderling zijn minder hecht. Gesteld wordt dat Westerveld iets unieks te bieden moet hebben, wil ze inwoners van elders verleiden om in de gemeente te komen wonen. Dat unieke zit hem uiteraard in de mooie woonomgeving, vol van recreatiemogelijkheden en van mooie natuur. Maar het zijn ook de mooie dorpen met oude panden zelf, of de boerderijen die op enig termijn beschikbaar komen, die attractief zijn voor de Westervelders zelf alsook voor nieuwe bewoners uit andere gebieden van Nederland.

Kijkend naar de onderwerpen leefbaarheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen is op dit moment het fenomeen 'krimp' belangrijk. Op basis van CBS-cijfers wordt in de toekomst, zoals voor veel landelijke gemeenten in Nederland, een krimpende bevolking verwacht als gevolg van ontgroening en vergrijzing.

Algemeen wordt gesteld dat de vergrijzing een redelijk autonome ontwikkeling is die al een tijd aan de gang is en waar benodigde initiatieven in bijvoorbeeld de zorg zullen ontstaan. Momenteel kent de gemeente Westerveld al een behoorlijk 'scheve' bevolkingsopbouw met relatief weinig jongeren. Dit is slecht voor onder andere de leefbaarheid in de dorpen en de participatie in het verenigingsleven. Daarom is de ambitie van de gemeente om zoveel mogelijk 'eigen jeugd' te behouden in Westerveld en waar mogelijk jongeren of jonge gezinnen naar de gemeente te trekken.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de uitwerking van reeds vastgelegde plancapaciteit. Op basis hiervan kunnen meer mensen een woning in Vledderveen betrekken, wat de krimp tegengaat en de leefbaarheid van het dorp vergroot. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2019 - 2025

In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente er naar streeft dat Westerveld anno 2025 een landelijke, hechte en groene gemeente is met open, warme dorpsgemeenschappen en allerlei voorzieningen waar het goed wonen is voor jong en oud. Waar ook jonge gezinnen en senioren uit de steden in de regio of verder weg hun plek hebben gevonden. Ten aanzien van de wijze waarop in de woonvisie aandacht wordt besteed aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag in Westerveld is reeds ingegaan in paragraaf 4.2.3. Hieruit blijkt dat er ruimte is voor reeds vastgelegde plancapaciteit, zoals in onderliggend plan het geval is. De voorkeur gaat daarbij uit naar vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. Expliciet wordt in het beleid benoemd dat er woonruimte moet zijn voor zowel jonge gezinnen als voor ouderen. Doelstelling daarbij is dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente streeft daarbij naar een verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de uitwerking van reeds in het bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009' vastgelegde plancapaciteit, waardoor meer gezinnen in Vledderveen kunnen wonen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. De wijze waarop dat in onderliggend plan gebeurt is hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Ook rijwoningen kunnen tot de optie behoren, als hier behoefte naar is, bijvoorbeeld om betaalbare woningen te realiseren voor starters. Dit

sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Welstand

In 2010 heeft de gemeente Westerveld de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie.

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet. De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

1. De verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
3. Eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan.
4. In de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
5. In het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
6. Het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Bij het opstellen van de welstandscriteria kan in grote lijnen een driedeling worden aangebracht aan de hand van de aard en omvang van de ingrepen:

Kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen

Hoofddoel: De verandering mag niet storend zijn.

Criteria: Het beoordelingskader moet vooral objectgericht en concreet zijn, eventueel gekoppeld aan het gebied waar het object ligt.

Kleine en middelgrote projecten

Hoofddoel: Er moet sprake zijn van een samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl mag niet worden uitgesloten.

Criteria: Het beoordelingskader moet vooral gebiedsgericht zijn.

Grotere projecten

Hoofddoel: De stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen moeten worden vertaald in toetsingskaders voor de welstandsadvisering.

Criteria: Het beoordelingskader wordt opgesteld als onderdeel van de stedenbouwkundige

planvoorbereiding. In dit beoordelingskader staan samenhangende criteria rond de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van een bouwwerk in een bepaald gebied.

Het welstandbeleid kent algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte criteria. Daarbij is het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in verschillende deelgebieden. Onderliggend deelgebied betreft deelgebied 'Planmatig ontworpen woongebieden' (nr. 6).

Vertaling naar onderliggend plan

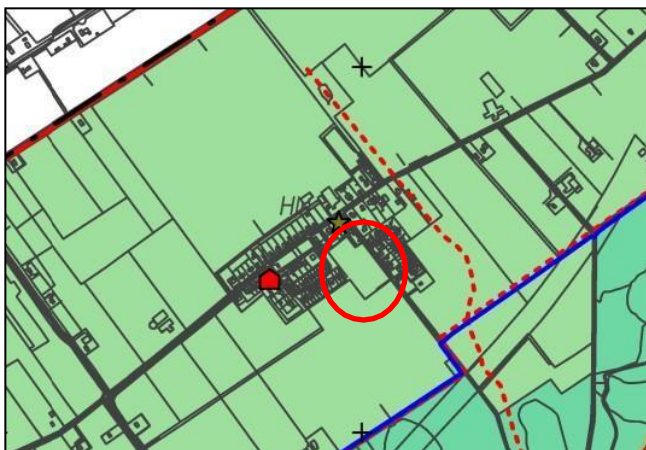
Onderliggend plan kan met een aantal van maximaal 21 woningen worden aangemerkt als klein tot middelgroot project. Er dient samenhang te zijn met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl mag niet worden uitgesloten. Deze uitgangspunten hebben zich vertaald in het stedenbouwkundige plan dat in hoofdstuk drie is toegelicht. Hierbij is aangetoond dat er stedenbouwkundige aansluiting wordt gevonden met de omgeving.

Tevens is ten behoeve van onderliggend plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen. Met dit beeldkwaliteitsplan zijn handvatten gegeven om onder voorwaarden op basis van een zelfstandige ontwerpstyl, woningen te realiseren. Dit beeldkwaliteitsplan is leidend voor de uitwerking van het plan.

4.4.4. Cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Westerveld, één van de dunst bevolkte gemeenten van Nederland, kent 31 verschillende landschapstypen, variërend van de essen en bouwlandkampen tot diverse beekdal- en heideontginningslandschappen. In het rapport Tussen Havelterberg en Lheebroek: een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld worden de kenmerken van deze landschapstypen nader omschreven. Daarnaast is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld gebracht, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog.

Het plangebied ligt binnen de cultuurhistorische waardenkaart binnen de jonge heide en broekontginningen.



Uitsneden cultuurhistorische waardenkaart.

Tot in de 19e eeuw vormden de woeste gronden, beheerd vanuit de buurtschappen, een belangrijk onderdeel van het agrarisch bedrijf. Er vond begrazing door schapen en runderen plaats, maar er werden ook plaggen gestoken. Een combinatie van deze twee activiteiten was de oorzaak van het bestaan van grotere heidevelden, stuifzanden en open broeken. Na de uitvinding van de kunstmest kon men overgaan

tot het wijzigen van de functie van de terreinen. Een deel bleef bewaard in zijn oude hoedanigheid, maar een veel groter oppervlak werd bebost of omgezet in landbouwgrond.

Met name waar de agrarische bedrijvigheid zich kon ontplooiën, kwam ook nieuwe bebouwing tot stand, alhoewel dat zich vrijwel uitsluitend beperkte tot de verlegde of bestaande doorgaande wegen aan de randen van het gebied. Binnen de agrarische ontginningen zelf bleef de hoeveelheid nieuwe (agrarische) bebouwing beperkt of ontbrak deze in de meeste gevallen zelfs geheel. Het waren deels gemeentelijke werkverschaffingsprojecten, onder meer tussen Havelte en Wapserveen, waar vooral bebost werd onder toezicht van de Heidemij. Een duidelijke uitzondering is het Vledderveen, dat tijdens zijn geleidelijke ontginning werd ingericht met grote aantallen nieuwe huizen en uiteindelijk zelfs een nieuwe kern. Het zou hier gaan om een 'desperadokolonie' van kolonisten die waren weggestuurd uit de kolonies van de Maatschappij van Weldadigheid. Aanvankelijk groeide het cultuurland van Vledderveen organisch zonder sturing van bovenaf, maar omstreeks 1900 werd er nagedacht over een ontsluiting en ontwatering van het gebied. Soms werd secundair nog bebouwing toegevoegd, zoals tussen 1986 en 1995 aan de Ruinerwoldseweg in de Uffelter made. Vaak zien we dat deze gebieden, die vanouds onbebouwd waren gebleven en planmatig waren opgezet, zich bij de ruilverkaveling of andere inrichtingsplannen voor het agrarisch gebied in de tweede helft van de 20e eeuw alsnog leenden voor de vestiging van bedrijven die elders niet verder konden, zoals in de kernen van de dorpen.

Vertaling naar onderliggend plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van een op planmatige wijze aangelegd gebied, in de vorm van een voetbalveld. Deze functie verdween, waarna gezocht is naar een passende nieuwe functie. Middels onderliggend plan wordt, in navolging van en in aansluiting op andere planmatige invullingen van het dorp, voorzien in woningen. Het omliggende landschap wordt daarbij niet aangetast waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.5 Conclusie

In voorgaande paragrafen is onderliggend initiatief getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit komt naar voren dat het plan in lijn is met dit beleid.

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

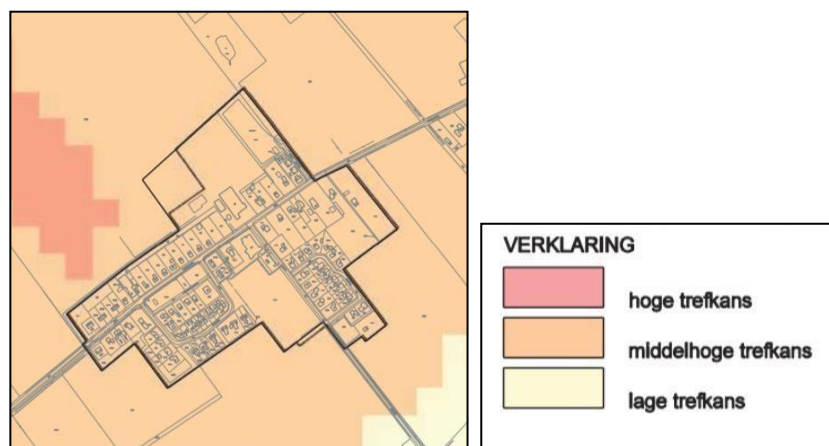
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen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

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

In het geldende bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009' geldt ter hoogte van het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Indien de bodem ter plaatse dieper dan 0,30 m met een oppervlakte van meer dan 50 m² wordt verstoord, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009' is het aspect archeologie beoordeeld. Het plangebied is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In Vledderveen zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel kent het gehele plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Zie onderstaande kaart.



In het plangebied is in het kader van bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009' door adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenkend en karterend booronderzoek)). Volgens de IKAW geldt voor het gebied een middelhoge archeologische trefkans. In het gebied en directe omgeving (<300 meter) zijn geen ARCHIS-waarnemingen – en

vondstmeldingen. Op historische kaarten worden in het plangebied geen voor de archeologie belangwekkende elementen afgebeeld.

De bodem bestaat uit veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand en moerige podzolgronden met humushoudend dekzand en moerige tussenlaag en keileem beginnend tussen 0,4 en 1,2 m en tenminste 0,2 m dik. De geomorfologische kaart geeft dekzandruggen weer, al dan niet met een oud bouwlanddek.

Resultaten booronderzoek

De toplaag bestaat uit een 0,3 tot 0,9 mm dikke verstoorde laag. Onder deze laag bevindt zich in op één na alle boringen dekzand. De top van het dekzand bevindt zich op 0,3 tot 0,9 meter beneden maaiveld. In 2 boringen bevindt zich keileem. Er zijn geen Archeologische indicatoren aangetroffen.

Conclusies

De laagopeenvolging in het plangebied bestaat uit een verstoorde laag dekzand, soms op keileem. In het dekzand is geen podzolbodem aangetroffen. De bodem is verstoord tot in de C-horizont. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen ontbreken. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Eventuele bodemingrepen kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd. Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden toch nog archeologische resten worden blootgelegd, moet direct contact worden opgenomen met de provinciaal archeoloog.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en in het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Vledderveen is een heideontginningsdorp met een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Het verhaal begint bij de Maatschappij van Weldadigheid, die in het begin van de 19e eeuw werd gesticht. In de koloniën van de maatschappij zoals Frederiksoord of Wilhelminaoord kregen verarmde landgenoten, veelal afkomstig uit de grote steden, de kans door hard werken een bestaan op te bouwen. De Maatschappij van Weldadigheid bood een woning aan, een paar ares grond, scholing en een klein beetje loon. Een voorwaarde van de hulp was dat elk gezin maar een generatie van de weldaden van de maatschappij mocht profiteren.

Wanneer de kinderen van de kolonisten trouwden, moesten ze de maatschappij verlaten. Ze vestigden zich in de omgeving waardoor dorpen ontstonden. Vledderveen is daar een voorbeeld van. Pas tegen het einde van de 19de eeuw begon de Maatschappij van Weldadigheid zich weer te bekommeren om de afstammelingen van haar kolonisten. Door toedoen van P.W. Janssen, een welgestelde koopman in ruste, kwam er een weg en een waterleiding door het Vledderveen. In 1909 werd er een school gebouwd. Rondom deze school en een in 1934 gebouwd kerkje ontwikkelde zich de dorpskern van het huidige Vledderveen. In het buitengebied maakten veel kleine boerderijtjes na de ruilverkaveling plaats voor enkele grote boerderijen. Vledderveen ontwikkelde zich tot een gewoon agrarisch plattelandsdorp geworden, met een bloeiend verenigingsleven. Onderliggend plangebied, waar het voetbalveld was gevestigd, maakt onderdeel uit van het bestaande 'bebouwde' gebied van het dorp dat organisch groeide. Bij de ontwikkeling (uitbreiding) van Vledderveen (jaren 60-70) is het gehele dorp landschappelijk ingepast

door middel van een ontworpen groensingel. Deze is vrijwel rond het gehele dorp nog intact.

De huidige uitbreidingsplannen zijn gesitueerd binnen zo'n groensingel. Deze groene singel is ook al zichtbaar op oudere topografische kaarten vanaf de jaren 1960.

Feitelijk is sprake van een gewijzigde functie van een reeds in cultuur gebrachte locatie. Hierbij wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. In paragraaf 4.4.4 is dit eveneens onderbouwd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderliggend initiatief.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

In het kader van onderliggend bestemmingsplan heeft een QuickScan Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Hierin is onderzocht of er negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten en zo ja, of nader soortgericht onderzoek noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Binnen de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest- of verblijfplaatsen voor beschermde, ontheffing plichtige soorten aangetroffen. Het plangebied en directe omgeving kan deel uitmaken van vliegroutes en/of foerageergebied van vleermuizen. Het gaat hierbij niet om essentiële vliegroutes en/of essentieel foerageergebied.

In de singels rondom het plangebied kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. De werkzaamheden zullen niet leiden tot vernietiging van nesten, echter bij werkzaamheden binnen het broedseizoen is kans op verstoring van in de singels aanwezige nesten. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

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

Gebiedsbescherming

De locatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

De onderzoekslocatie ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtstbijzijnde gebied betreft het Drents-Friese Wold & Leggelderveld op circa 325 meter afstand. Het plan leidt mogelijk tot verstoring, trillingen (in geval van heiwerkzaamheden) en stikstofdepositie. Gezien de tussenliggende afstand, het tussenliggende afschermende gebied en de verstoringsafstanden zijn geen negatieve effecten als gevolg van verstoring en trillingen te verwachten.

Ten aanzien van het aspect stikstof wordt geadviseerd om met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator (versie 2019A) te berekenen of sprake is van (tijdelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en). Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt.

Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, dient vooraf zekerheid te zijn verkregen dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarom is beoordeeld of als gevolg van het plan sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn in het rapport dat als bijlage 3 van deze toelichting is opgenomen, weergegeven.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de gebruiksfase van het project. Het beoogde plan voor nieuwbouw heeft, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, zowel in de aanleg- als gebruiksfase, stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr. Significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Drents Friese Wold & Leggelderveld als gevolg van stikstofdepositie kunnen zodoende niet op voorhand worden uitgesloten. Om die reden dient een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden. In het kader van die aanvraag zijn nieuwe berekeningen gemaakt, een zogenaamde passende beoordeling. Deze aanvullende berekeningen zijn als bijlage 3a opgenomen. Het bestemmingsplan mag slechts worden vastgesteld als uit een passende beoordeling (al dan niet na het nemen van mitigerende maatregelen) de zekerheid is verkregen dat geen significant negatieve gevolgen zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied, omdat geen toename van stikstofdepositie zal worden veroorzaakt ofwel bij een toename aan stikstofdepositie kan worden beoordeeld dat deze geen belemmering is voor de instandhoudingsdoelstellingen.

Bij de provincie is een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd voor depositieruimte. Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben besloten op basis van bijgevoegde motivering (bijlage 3b), de AERIUS-berekeningen en de SSRS-claim bevestiging, een Wnb-vergunning voor het

onderdeel Natura 2000 te verlenen en depositieruimte als bedoeld in artikel 2.5 Regeling natuurbescherming (Rnb) toe te delen voor voorliggende woningbouwlocatie. De bovengenoemde Wnb-vergunning is op 11 mei 2021 definitief verleend.

Conclusie

Het plan is vanuit de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 opgenomen. Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of ervan uit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater van één van de geplaatste peilbuizen een overschrijding van de streefwaarde aan koper is aangetoond. Het gemeten verhoogde gehalte wordt beschouwd als een van nature verhoogde waarde. Verder zijn in de grond en het grondwater geen parameters in verhoogde mate aangetroffen. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of spoorwegen die enige akoestische impact op het plangebied hebben. Ook invloed vanuit de luchtvaart is uit te sluiten. Onderzoek naar deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt het volgende. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Vledderveen. Ter plaatse van het voorziene bouwplan geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Daar is in onderliggend plangebied geen sprake van. Derhalve is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten

aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Analyse

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 5). Op basis van de digitale watertoets concludeert het waterschap dat er belangen van het waterschap worden geraakt.

Daarom heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over de wijze waarop binnen het plan omgegaan wordt met het aspect water. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld, zie bijlage 5a.

Het plan ligt in het stroomgebied Vledder en Wapserveensche Aa. Rond het plangebied liggen geen watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Wel ligt er een persleiding door het plangebied. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP + 3,55 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk.

De uitgangspunten die in de Uitgangspuntennotitie worden benoemd zijn als volgt verwerkt in het plan.

Watersysteem

Uitgangspunt is aan- en afvoer van voldoende water, het waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water. Het plan voorziet niet in het dempen of verleggen van bestaande waterwegen. Wel in het graven van een watergang. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd.

Wateroverlast

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 4000 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 400m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Hieraan is invulling gegeven door het aanleggen van wadi's binnen het plangebied waarmee het water wordt opgevangen en geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds naar bergingen in de vorm van een wadi afgevoerd, waar nodig via een stelsel en via berging naar afvoersloot. Het gaat daarbij om schoon water afkomstig van daken en/of erven. Er wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd waarbij rekening wordt gehouden met doorspoeling. Het betreft geen stilstaand water.

Er worden bij de bouw van de woningen in het plangebied geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Er is voldoende rioleringscapaciteit. Tevens wordt hemelwater geborgen in wadi's.

Externe werking

In het nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Het plan voorziet in nieuw aan te leggen water. Over de technische uitwerking hiervan en de verantwoordelijkheid

voor beheer en onderhoud worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en het waterschap in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de uitgangspuntennotitie.

Conclusie

Met voorliggend plan worden waterstaatkundige belangen geraakt, voornamelijk doordat sprake is van een toename van het verhard oppervlak en het realiseren van oppervlaktewater. Het hemelwater wordt echter via wadi's geïnfiltreerd in de bodem, waardoor geen sprake is van overlast ten gevolge van hemelwater. Hierover heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden naar aanleiding van een uitgebracht wateradvies (bijlage 5a van deze toelichting).

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in maximaal 21 woningen waarmee een milieugevoelige functie mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp aan de Jodenweg, een ontsluitingsweg van het dorp. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door agrarisch gebied (weilanden). Hier bevinden zich agrarische bedrijven die vanuit het oogpunt van milieu invloed op het plan hebben.

Aan de oost- en westzijde van het plangebied bevinden zich woningen. Woningen hebben vanuit milieukundige oogpunt geen invloed op andere woningen.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich (binnen een maatschappelijke bestemming) een sportveld (met verlichting) en een buurthuis. De afstand van de voorziene woningen en het buurthuis bedraagt ruim 50 meter. Op basis van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering wordt het buurthuis niet in de activiteiten beperkt door de komst van de woningen en ondervinden de woningen geen onevenredige overlast van het dorps huis.

De afstand tussen de voorziene woningen en het sportveld bedraagt circa 20 meter. Volgens de Handreiking Bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een sportveldcomplex (met verlichting) op basis van het aspect akoestiek, 50 meter te bedragen. In onderliggende situatie is er geen sprake van een sportveldcomplex. Het gaat slechts over één veld waar binnen een maatschappelijke bestemming sportactiviteiten uitgevoerd worden. Het eventuele akoestische effect is redelijkerwijs minder dan ten gevolge van een sportcomplex. Daarnaast is het veld slechts aan één zijde verlicht en is er sprake van

enige functiemenging in het gebied. Voorgaande maakt dat de afstand van circa 20 meter tussen de voorziene woningen en het sportveld, geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat het plan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar is.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, instellingen of transportleidingen die kunnen zorgen voor een veiligheidsrisico.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft het realiseren van maximaal 21 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Voor onderliggend plan wordt eveneens teruggegrepen op de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Kleine kernen 2009'. Hierin zijn concrete parkeernormen benoemd.

Analyse

Verkeersgeneratie

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 21 woningen. Volgens de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor vrijstaande koopwoningen in weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom, een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een norm van 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor rijwoningen is dat 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het bestemmingsplan laat enige vrijheid over de woningtypologie. De exacte verkeersgeneratie is derhalve niet te bepalen. Wel kan het scenario worden gehanteerd met de meeste verkeersbewegingen. In dat geval, als er van uit wordt gegaan dat er 17 vrijstaande woningen en vier twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd, ontstaat een verkeersgeneratie van 172 (140 + 32) motorvoertuigen per dag. Deze motorvoertuigen ontsluiten op de Jodenweg. Gezien de inrichting en de intensiteit waarop deze weg nu wordt gebruikt, kan de Jodenweg deze capaciteit ruimschoots verwerken.

Parkeren

In het geldende bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels uitgegaan van parkeernormen uit 2009. Aangezien deze normen gedateerd zijn én er sprake is van een nieuw bestemmingsplan en geen uitwerkingsplan, worden de normen gebaseerd op de kengetallen van de CROW (publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", oktober 2012). Dat leidt tot de volgende analyse en opgave:

Voor de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Het programma voorziet in de volgende aantallen parkeerplaatsen op eigen terrein:

- 6 vrijstaande woningen; parkeernorm minimaal 2 parkeerplaatsen per woning = 12
- 10 twee-onder-één-kap woningen; parkeernorm minimaal 2 parkeerplaatsen per woning = 20
- 3 rijwoningen; parkeernorm is 0 parkeerplaatsen per woning = 0
- 2 hoekwoningen; parkeernorm is 1 parkeerplaatsen per woning = 2

Voorgaande resulteert in een parkeeropgave van 34 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden allen op het eigen terrein gerealiseerd. Aanvullend worden er 20 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderliggend initiatief.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van bouwwerken, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Er treden effecten op kwetsbare gebieden op (stikstofuitstoot) maar daar heeft de provincie ontwikkelruimte voor beschikbaar gesteld door een NB-wet vergunning te verlenen. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een op zichzelf staande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

5.12 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het voorziene bouwplan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis van de analyse van ruimtelijke en milieukundige aspecten is aangetoond dat het voorziene bestemmingsplan uitvoerbaar is.

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te komen tot een stedenbouwkundige invulling van het plangebied hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, Plaatselijk Belang en een groep belangstellenden (september en november 2018 en februari 2019). Hierbij zijn ‘woonwensen’ kenbaar gemaakt. Dit is uitgewerkt in verschillende stedenbouwkundige scenario’s. De verschillende scenario’s hebben geleid tot een globale stedenbouwkundige schets die gepresenteerd is aan het dorp (april 2019). De input die hier is opgehaald is de verschillende taakvelden binnen de gemeente besproken en verwerkt in een aangepast stedenbouwkundig plan. Op 27 juni 2019 is dit plan gedeeld met het dorp. Hiermee is de basis gelegd voor de vertaling naar onderliggend bestemmingsplan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied waar onderliggend bestemmingsplan betrekking op heeft eigendom van de gemeente Westerveld. Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie heeft de gemeente Westerveld een grondexploitatie opgesteld waarin alle kosten en opbrengsten die verband houden met de ontwikkeling zijn opgenomen. Uit deze grondexploitatie blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Bos

Deze bestemming is toegekend aan het zuidelijk plandeel met als functie hier opgaand groen te creëren en te onderhouden.

Artikel 4. Groen

De gronden gelegen tussen de woonbestemmingen zijn bestemd als Groen en laten plaatselijk waterberging toe.

Artikel 5. Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn opgenomen ten behoeve van de ontsluiting en parkeervoorzieningen van het plangebied.

Artikel 6. Wonen

De gronden met de bestemming Wonen maken de beoogde woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Artikel 7. Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Bijlagen

Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2. QuickScan Wet natuurbescherming

Bijlage 3. AERIUS-berekeningen

Bijlage 3a. Aanvullende berekeningen i.h.k.v. NB-wet vergunning

Bijlage 3b. Ontwerpbesluit vergunning Wnb

Bijlage 3c. Wnb vergunning

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5. Watertoets