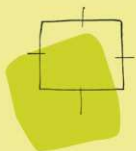


**Bestemmingsplan Hoeveplan Rollestraat
24 te Wapse**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Hoeveplan Rollestraat
24 te Wapse**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

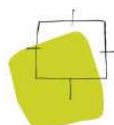
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Bodemonderzoek
- Advies Natuurwaarden
- Aanvullend vleermuizenonderzoek
- Reactie ingediende zienswijze

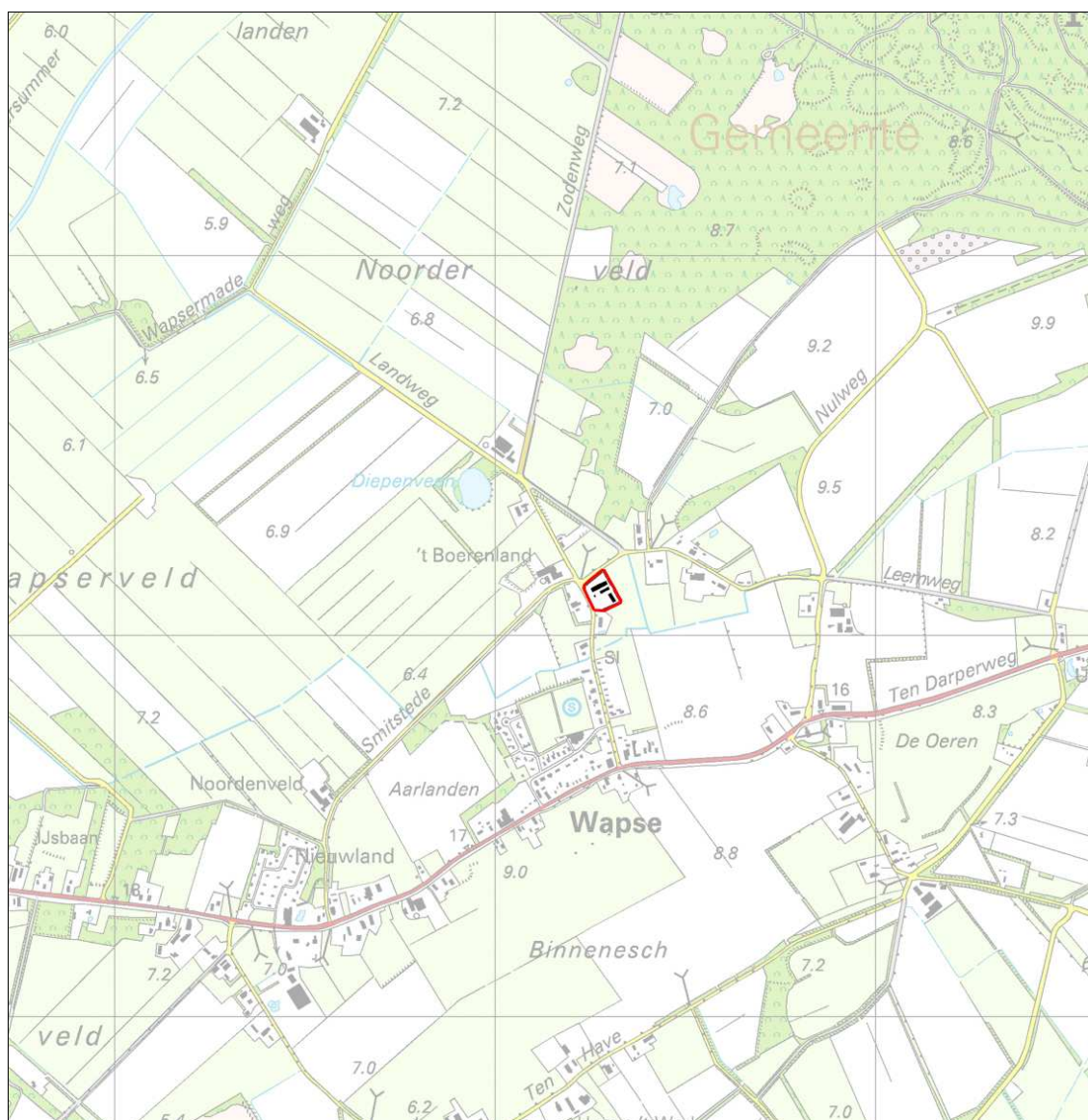
5 juli 2011

Projectnummer 268.19.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Kadernota Buitengebied	12
2.4	Ruimtelijk beleid	13
2.4.1	Nota van uitgangspunten	14
2.4.2	Welstandsnota gemeente Westerveld	14
2.5	Waterschap	16
3	Beschrijving huidige situatie	19
3.1	Landschap en cultuurhistorie	19
4	Planbeschrijving	23
4.1	Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing	23
4.2	Het plan	24
4.3	Landschappelijke (her)inrichting	28
5	Onderzoeken	33
5.1	Milieu	33
5.2	Geur	33
5.3	Bodem	39
5.4	Wegverkeerslawaaï	41
5.5	Luchtkwaliteit	43
5.6	Water	45
5.7	Ecologie	48
5.8	Archeologie	52
5.9	Externe veiligheid	53
5.9.1	Inrichtingen	53
5.9.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	54
5.9.2.1	Buisleidingen	55
6	Juridische vormgeving	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Bestemming	57
6.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	58
7	Economische uitvoerbaarheid	59
8	Inspraak en overleg	61

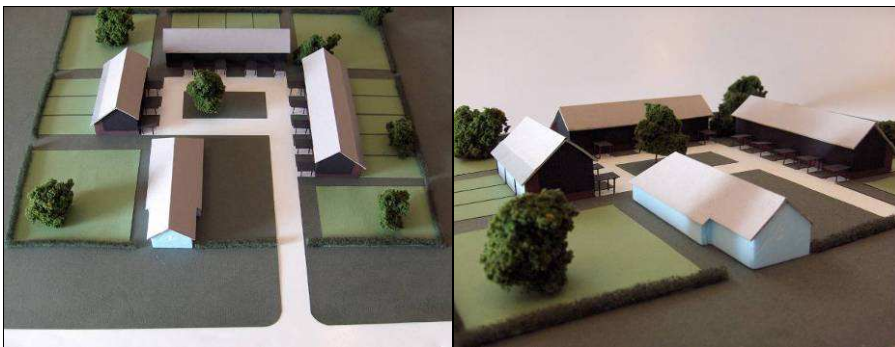
8.1	Buurtoverleg	61
8.2	Vooroverleg	61
8.3	Inspraak	61

Inleiding

1

Enkele jaren terug is op verzoek van de PvdA Westerveld door Bureau B+O Architecten een onderzoek verricht naar de mogelijkheid om voormalige boerderijen en het bijbehorende erf te gebruiken voor de bouw van starterswoningen. Het onderzoek resulteerde in een maquette waarin het idee is uitgewerkt om op het erf van de boerderij 12 tot 14 woningen te realiseren in de vorm van een schuur, waaronder een aantal starterswoningen en het achterhuis van de boerderij te verbouwen tot een of meer ateliers, kantoren of kleine bedrijven en mogelijk ook woningen. Het plan kreeg veel aandacht van de media, ook landelijk, maar realisatie bleef tot voor kort uit.

DE AANLEIDING



Maquette plan PvdA Westerveld

Bouwbedrijf J. van Kampen heeft nu met veel enthousiasme het oog laten vallen op een boerderij aan de Rollestraat in Wapse en ziet mogelijkheden om in de boerderij een of meer woningen met een atelier, kantoor of ambachtelijk bedrijf te realiseren en op het erf bij de boerderij passende schuurwoningen, overeenkomstig het idee van de PvdA uit 2003/2004. De boerderij aan de Rollestraat 24 is in april 2008 door Bouwbedrijf J. van Kampen aangekocht.

Het plan voor de erfwoningen komt ook voort uit de wens om een alternatief aan te dragen voor de bekende, maar langzamerhand tegenstaande wijze van dorpsuitbreidingen, met telkens weer een nieuw uitbreidingsplan met voornamelijk standaardwoningen. Vooral voor de kleinere dorpen is een dergelijk uitbreidingsplan een aantasting van de oorspronkelijke kwaliteiten. Ook in Wapse is het verschil tussen de karakteristieke bebouwing en de nieuwbouw van de laatste decennia goed zichtbaar.

De nieuwe vorm van erfwonnen tast de oorspronkelijke structuur van het dorp en de omgeving niet aan, maar gaat er geheel in op. Ook de aangepaste verschijningsvorm gaat een interessante dialoog aan met de oorspronkelijke boerderijen.



Beleid 2

2.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is, ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte wil de strenge regels ten aanzien van het bouwen versoepelen. Gemeenten krijgen de ruimte om, in ieder geval voor de eigen bevolkingsaanwas, te bouwen. Verder wordt de verantwoordelijkheid voor het bouwen op provinciaal en gemeentelijk niveau gelegd.

2.2

Provinciaal beleid

De Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie Drenthe is, met uitzondering van het bebouwde gebied, ingedeeld in gebieden met een hoofdfunctie (voor natuur en landbouw) en multifunctionele gebieden (Visie 2020). De Visiekaart 2020 geeft aan dat de kern Wapse ligt in de functieaanduiding 'overige functies'. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, in de functieaanduiding 'landbouw'.

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de

kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. De ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

De ontwikkelingen in het plangebied bestaan in hoofdlijnen uit het realiseren van drie woningen in de beeldbepalende boerderij aan de Rollestraat 24 in Wapse. Alle drie de woningen hebben de mogelijkheid tot een atelier, kantoor of ander kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De boerderij wordt daartoe grondig gerenoveerd, de hoofdvorm blijft bestaan. Op het erf worden schuurwoningen voor verschillende doelgroepen ingericht: drie starterswoningen, twee startersappartementen (op de etage van de levensloopwoningen), twee levensloopappartementen (senioren) en vier gezinswoningen. Hiervoor worden de aanwezige en beeldverstorende schuren verwijderd.

De ontwikkelingen voldoen aan het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte en het bundelen van wonen en werken. Het plangebied ligt aan een bestaand bebouwd gebied, de kern van Wapse. Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het provinciaal beleid.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Kadernota Buitengebied

Begin 2006 is door de gemeente de Kadernota Buitengebied vastgesteld. Deze kadernota biedt een visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor de langere termijn en is tegelijkertijd de basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied.

De kadernota biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en de economie wordt versterkt, zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving. De kadernota vormt samen met het woonplan en de visie op de voorzieningen, het strategische kader voor het gemeentelijke plattelandsontwikkelingsbeleid.

Beleidsmatig vormt de kadernota de basis voor het voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdthema's die aan de kadernota kunnen worden ontleend zijn:

- de bescherming en kwaliteitsverbetering van het landschap, het water, de natuur en de cultuurhistorie;
- de realisatie van de ecologische hoofdstructuur;
- het behoud en ontwikkeling van de agrarische hoofdstructuur;
- een ontwikkelingsruimte voor verblijfsrecreatie;
- het scheppen van mogelijkheden voor nieuwe functies op bestaande bouwlocaties.

Het plangebied ligt volgens de kadernota in het ontwikkelingsgebied van landbouw en recreatie. In dit ontwikkelingsgebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken. Nieuwe functies zijn mogelijk, mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft.

In het plangebied is de agrarische functie echter niet aan de orde. Een schaalvergroting van de landbouw binnen het plangebied is daarom niet opportuun.

De verdere ontwikkeling van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven mag echter niet worden belemmerd. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden.

Het landschap en de kernkwaliteiten

De kadernota biedt hier, in aansluiting op de Nota Ruimte, een opening voor het bouwen van een woning in het buitengebied, mits de provincie een kader opstelt en wordt bijgedragen aan de verhoging van de kernkwaliteiten van het landschap.

WONEN IN HET
BUITENGEBIED

Het tweede criterium dat in de kadernota wordt gesteld is de economische meerwaarde voor het buitengebied.

DE ECONOMISCHE
MEERWAARDE

2.4

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente voor het betreffende deel van het landelijk gebied is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied Diever. Hieruit blijkt dat het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming (grondgebonden) heeft.

De gemeente Westerveld werkt aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De kadernota met de Nota van uitgangspunten is hiervoor richtinggevend.

2.4.1

Nota van uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is op 13 mei 2008 vastgesteld. De Nota van uitgangspunten is een nadere, meer gedetailleerde uitwerking van de kadernota.

WONEN

Het beleid van de gemeente is gericht op het weren van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Uitgangspunt is dan ook dat er geen nieuwe woningen in het buitengebied mogen worden bijgebouwd, met uitzondering van:

- nieuwe compensatiewoningen voortkomend uit de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
- woningen die worden gebouwd op een landgoed;
- woningen die worden gerealiseerd in een hoeveplan.

De hoofdcomponent van het voornemen behelst het realiseren van woningen in een hoeveplan.

In de Nota van uitgangspunten is aangegeven dat een woonhoeve (buurtschap) kan worden gerealiseerd op de locatie van een vrijkomend agrarisch bedrijf in plaats van de bestaande gebouwen en zal meerdere wooneenheden omvatten. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan Buitengebied wil de gemeente ten minste één woonhoeve/buurtschap realiseren.

Bij de invulling van de woonhoeve kan worden gedacht aan bestemmingen voor specifieke doelgroepen. Bij het realiseren van een woonhoeve zal sprake zijn van maatwerk en landschappelijke inpassing. Een andere belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een woonhoeve is de ligging nabij een kern. De agrarische bebouwing aan de Rollestraat 24 ligt nabij een kern en de voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het beleid ten aanzien van een hoeveplan.

2.4.2

Welstandsnota gemeente Westerveld

In de welstandsnota van de gemeente Westerveld behoort het plangebied tot de gebiedsindeling esdorpen en -gehuchten.

Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. Verbouwingen en uitbreidingen moeten vanuit de bestaande karakteristieken (met een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis) worden ontwikkeld. Voor de esdorpen en -gehuchten is met name het wegenpatroon en de situering van de bebouwing in relatie met het landschap bepalend voor de waarde van de gebieden. Voor de esdorpen en -gehuchten is dan ook een bijzonder welstandsbeleid van toepassing.

Welstandscriteria

Ligging

- Een onregelmatige bewoningorde, geheel of gedeeltelijk langs de es.
- Bestaande situering, rooilijnen en (nok)oriëntatie van de bebouwing aanhouden.
- Voorgevelarchitectuur aan de straatzijde.
- Situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Massa en vorm

- Bouwmassa's (hoofd)gebouwen één bouwlaag met kap met lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is.
- De bestaande verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen handhaven.
- De hoofdvormen moeten zijn geënt op ambachtelijke/traditionele bouw.
- Bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.

Detailering

- De karakteristieke verticale gevelindeling behouden.
- In het algemeen een sobere, maar een zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detailering.
- De bestaande houtafmetingen, profilering van de kozijnen, ramen, deuren, goten, overstekken en daklijsten behouden.
- Bestaande elementen in de gevels zoals gevelstenen, vlechtwerk en kleur behouden.
- Maximaal één dakkapel per dakvlak en maximaal één dakraam per vertrek.
- Detailering bijgebouwen passend en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels in steenachtig materiaal, baksteen, kleur (donker)rood, roodbruin of in hout.
- Dakbedekking hoofdgebouwen gebakken, niet geglazuurde dakpannen of riet.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en moderne invullingen is afstemming met de gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in de omgeving vereist.
- Bij verbouwing of renovatie moet bij de oorspronkelijk gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik worden aangesloten.
- Gevels van bijgebouwen in steen, kleur passend bij hoofdgebouw, of van hout, in een donker dekkende kleur bijvoorbeeld zwart of donkergroen.
- Dakbedekking bijgebouwen niet geglazuurde, bij voorkeur, gebakken pannen, riet of golfplaten in een donkere kleur.
- Kozijnen, ramen en deuren en dergelijke in hout.

- Kleuren traditioneel wit en groen, afgestemd op het pand en het historische karakter van de omgeving.

2.5

W a t e r s c h a p

Waterbeleid 21e eeuw

Het klimaat verandert, het wordt warmer en het regent vaker en harder, vooral in de winter. Dat betekent hogere waterstanden in onze rivieren en sloten. Daarnaast zorgt klimaatverandering voor opwarming van de zee en stijging van de zeespiegel. Het gevaar op overstromingen wordt nog vergroot doordat de Nederlandse bodem langzaam maar zeker daalt. Daarbij komt dat we steeds meer bouwen. Waar asfalt ligt en bebouwing staat, kan het regenwater niet de grond in. We bouwen ook nog vaak op plekken waar we dat beter niet kunnen doen. Verder brengt de klimaatverandering met zich mee dat we in de zomer te maken hebben met lagere rivier- en grondwaterstanden. Problemen die daarmee samenhangen, zijn verdroging, watervervuiling en de instroom van zout water uit zee in West-Nederland. Behalve de veiligheid, zijn dus ook de kwaliteit van het oppervlaktewater en onze drinkwatervoorziening in het geding.

Door de hoge waterstanden in de jaren negentig van de vorige eeuw realiseerden de waterschappen en andere waterbeheerders zich dat gemalen en dijken alleen niet genoeg meer zijn om de veiligheid en leefbaarheid van Nederland te garanderen. We moeten anders omgaan met water. De kern van het nieuwe waterbeleid is water de ruimte geven. Het water de ruimte geven, betekent dat waterschappen in het landschap en in de stad ruimte maken om water op te slaan. Het betekent ook dat we beken en rivieren in noodgevallen gecontroleerd buiten hun oevers laten treden.

Uniestandpunt Waterbeheer 21e eeuw

De Unie van Waterschappen heeft haar visie gegeven op het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. De Unie onderschrijft de hoofdprincipes van de commissie WB21:

1. meer ruimte voor water, met als gedachteleidraad de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren;
2. water moet meer ordenend zijn.

Deze principes brengen een belangrijke verandering teweeg in het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van de vraag hoe met water om te gaan. Waterschappen zoeken bij de uitvoering van de plannen in het kader van WB21 naar een combinatie met ander belangen, bijvoorbeeld natuur, wonen en recreatie. In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's waarmee het waterschap zich bezighoudt:

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincie die heeft vastgesteld in het Provinciale Omgevingsplan.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert.
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel het oppervlaktewater als het grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Dat doen we dus ook niet. We zorgen ervoor dat het watersysteem tijdig op orde is, duurzaam is ingericht, voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast, bijdraagt aan het bereiken van grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden, we gaan verdroging tegen en houden rekening met de eisen vanuit de KRW.

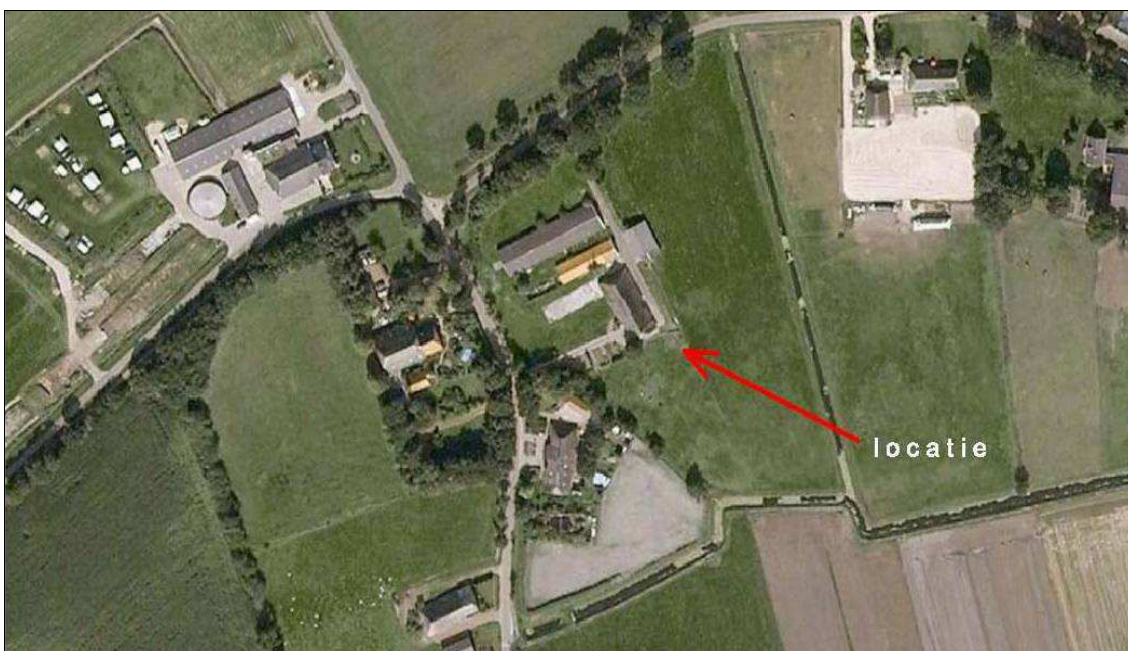
Beschrijving huidige situatie

3

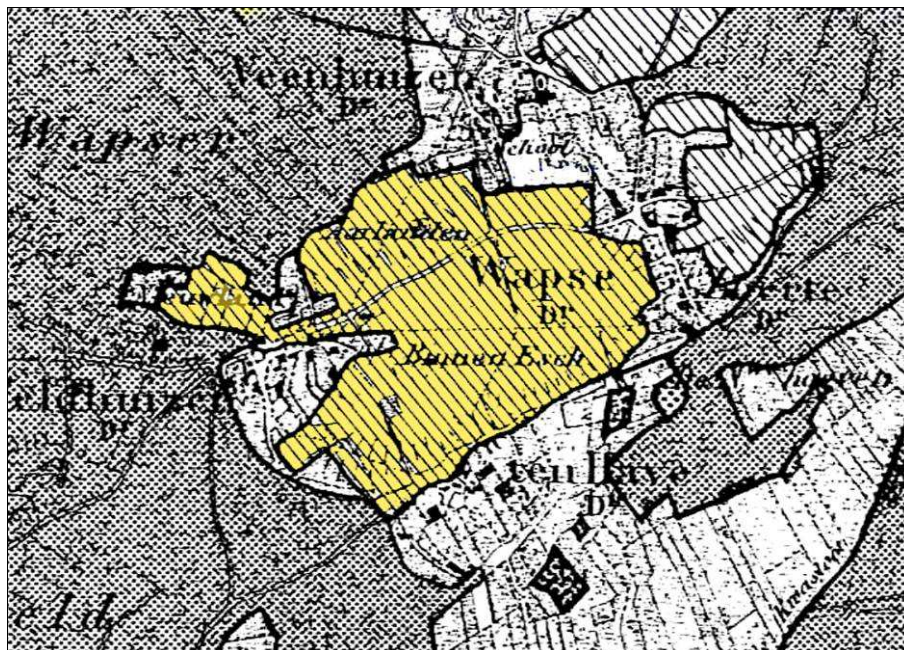
3.1

Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt net buiten de bebouwde kom van Wapse. Het gebied bestaat uit verspreid liggende bebouwing, hoofdzakelijk boerderijen, waarvan nog enkele in functie als boerderij en de rest als woningen. Bij twee boerderijen zijn kleine campings c.q. groepsaccommodaties aanwezig.



Uit bestudering van oude topografische kaarten blijkt dat het huidige Wapse is samengesteld uit een aantal kleine dorpen die rondom een es waren gelegen. Het gaat daarbij om Veenhuizen, Ten Darp, Ten Have, Zoerte, Veldhuizen en Wapse. Rondom de es lagen de dorpen met bijbehorende weidegrond. Daarbuiten is woeste grond.



Topografische kaart (militair veldwerk) 1853 met de es geel gekleurd

Door het aanleggen van een weg over de es, de Ten Darperweg, is de stedenbouwkundige ontwikkeling geheel anders verlopen. De nieuwe bebouwing werd rondom deze weg geprojecteerd. Hierdoor is van de oorspronkelijke krans rondom de es weinig meer te zien.

De boerderij in het plangebied maakt deel uit van het gehucht Veenhuizen en is al te zien op de kadastrale kaart van circa 1832.



Kadastrale kaart 1832

Lag de boerderij eerst nog geïsoleerd ten opzichte van de dorpsbebouwing langs de Ten Darperweg, momenteel is het gebied tussen de Ten Darperweg en het plangebied vrijwel volgebouwd.

Het plangebied ligt echter nog steeds aan de rand van het dorpsgebied en houdt daarmee de relatie met de omgeving in stand.

Met name vanuit het zuidoosten is de ligging nog steeds markant en karakteristiek.



Zicht op het plangebied vanuit het zuidoosten (Ten Darp)



Voorhuis



Garage



Binnenzijde eerste schuur



Oostzijde van de eerste en tweede schuur



Zicht vanuit oosten tussen eerste en tweede schuur

4.1

Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing

Een goed uitgewerkt hoeveplan voegt zich volstrekt vanzelfsprekend in het esdorp Wapse. Het hoeveplan staat namelijk niet op zichzelf, maar vormt een uitbreiding rond een bestaande boerderij.

Een markant verschil met de PvdA-studie is de losse zetting van de gebouwen in het hoeveplan Wapse, kenmerkend voor esdorpen.

Het plan zou niet passen in een dichte samenhangende bebouwing, zoals in een bebouwde kom. De uitdaging van dit plan is om het als wonen in een landelijke omgeving te ontwikkelen (landelijk wonen) met als belangrijkste ontwerpthema's situering, materiaalkeuze, massaopbouw, erfinrichting en beplanting.

Het zal een aansprekende kwaliteitsverbetering betekenen voor het gebied, waarlangs ook een belangrijke toeristische fietsroute door het Drents-Friese Wold loopt.

De opzet van het plan is dat het hoofdgebouw (de boerderij) dominant aanwezig blijft met zijn kenmerkende hoofdvorm, materialen en kleuren. De schuurwoningen worden als massa en verschijningsvorm ondergeschikt aan de boerderij. Het geheel wordt zodanig gesitueerd en ingericht dat het aansluit bij de karakteristieken van het buitengebied (landelijk wonen).



Schetsontwerp

4.2

Het plan

De hoofdvorm van de nieuwe 'woonschuren' heeft een lage dakvoet en een groot dakvlak aan de landschapszijde van het plan (de buitenkant) en een hoge gevel aan de 'binnenzijde', waardoor daar een soort binnenplaats wordt gecreëerd. Die binnenplaats vormt het ruimtelijke hart van het hoeveplan en bindt alle gebouwen. De binnenplaats wordt autovrij en is uitermate geschikt om kinderen veilig te laten spelen. Bijna alle woningen hebben vanuit de keukens zicht op de binnenplaats. Verder zijn de entrees van alle woningen aan de binnenplaats gelegen.

Het voorgestelde plan bestaat in hoofdlijnen uit het realiseren van drie woningen in de beeldbepalende boerderij aan de Rollestraat 24 in Wapse. Alle drie de woningen hebben de mogelijkheid tot een atelier, kantoor of ander kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze activiteiten zijn aan te merken als aan huis verbonden beroep, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie blijft. De boerderij wordt daartoe grondig gerenoveerd, de hoofdvorm blijft bestaan.

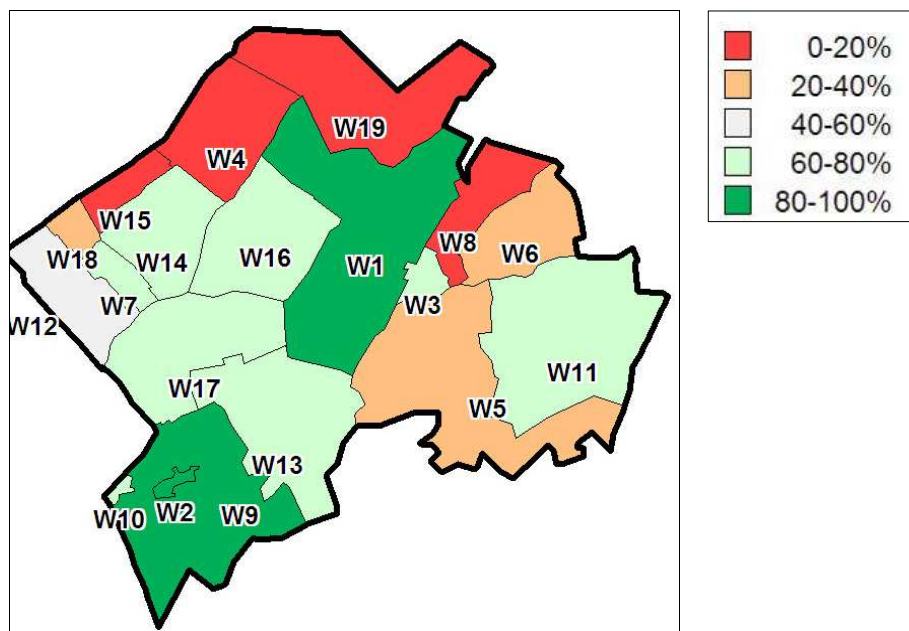
Op het erf worden de schuurwoningen voor verschillende doelgroepen ingericht: drie starterswoningen, twee startersappartementen (op de etage van de levensloopwoningen), twee levensloopappartementen (senioren) en vier gezinswoningen. Hiervoor worden de aanwezige en beeldverstorende schuren verwijderd.

Behoefte aan de woningen

Op 3 februari 2010 verscheen in opdracht van de provincie Drenthe en vijf Drentse gemeenten het onderzoeksrapport Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: sturen op woon- en leefkwaliteit. Uit dit rapport blijkt dat het inwonertal van de gemeente Westerveld de komende jaren waarschijnlijk licht gaat teruglopen. Deze verwachting is gebaseerd op de Bevolkingsprognose XVII die de provincie Drenthe in 2009 heeft uitgebracht. De terugloop is te wijten aan een negatieve natuurlijke aanwas (sterfteoverschot), wat het gevolg is van ontgroening en vergrijzing. Dit sterfteoverschot zal volgens de prognose niet worden gecompenseerd door migratie. Voor Westerveld is namelijk uitgegaan van evenwicht op de migratiebalans (migratiesaldo 0).

Ondanks de verwachte bevolkingsafname zal het aantal huishoudens voorlopig nog wel blijven toenemen. Dit wordt veroorzaakt door het gemiddeld kleiner worden van de huishoudens. De komende tien jaar is voor Westerveld een toename van circa 125 huishoudens berekend. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat, om deze toename op te vangen, er per saldo ook 125 woningen in de gemeente moeten worden bijgebouwd.

In het onderzoeksrapport is niet alleen aandacht besteed aan de demografische ontwikkelingen op gemeentelijk niveau, maar ook aan het perspectief van de afzonderlijke kernen. Dit perspectief is samengevat en gepresenteerd in de vorm van een kernenkansenkaart.



Uit deze kaart blijkt dat Wapse (W16) in de één na hoogste categorie is ingedeeld, wat wil zeggen dat de ontwikkelingsperspectieven van het dorp redelijk gunstig worden ingeschat (de kleur rood is zeer ongunstig). Op grond hiervan valt te stellen dat de bouw van een klein aantal nieuwe woningen in Wapse niet onlogisch is. Het aantal dient beperkt te zijn, omdat de totale behoefte

aan uitbreiding van de woningvoorraad immers op nog maar 125 woningen wordt geschat in de komende tien jaar.

Het woningbouwbeleid van de gemeente had de laatste jaren als basis het Woonplan II. Het onderhavige bouwproject is concreet in dit woonplan meegenomen. De uitvoeringstermijn van het Woonplan II is echter inmiddels overschreden (2010). Bovendien is de woningmarkt sinds de vaststelling van het plan in 2005 ingrijpend veranderd. Er is daarmee alle reden voor het uitstippen van nieuw beleid.

In de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe (die op 2 juni 2010 is vastgesteld) wordt gepleit voor het opstellen van regionale woonvisies, waarin kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar zijn afgestemd. Gelet op de demografische ontwikkelingen en om onderlinge concurrentie te voorkomen en de diversiteit in het aanbod te vergroten, vindt de provincie het belangrijk dat regionale afspraken worden gemaakt. De vier gemeenten in Zuidwest-Drenthe zijn inmiddels gestart met de gezamenlijke voorbereiding van een regionale woonvisie.

Voordat Westerveld in dit proces is gaan participeren heeft de gemeenteraad op 19 oktober 2010 een aantal uitgangspunten voor de regionale woonvisie geformuleerd. Enkele daarvan zijn relevant voor het onderhavige bouwproject:

- In gang gezette ontwikkelingen of beleidsvoornemens, waarover afspraken zijn gemaakt en/of toezeggingen zijn gedaan, worden gerespecteerd, met als uitgangspunt dat de hiermee gemoeide woningaantallen niet ten laste van het toekomstig contingent komen.
- Starters bevinden zich in een lastige positie. De woningprijzen liggen bovengemiddeld hoog en er komen slechts beperkt huurwoningen vrij. Daarom betrekken veel starters een recreatiewoning of ze vertrekken naar elders. Ontgroening is vanwege de vitaliteit/leefbaarheid een zorgelijke ontwikkeling. Daarom dient er voor die doelgroep te worden gebouwd met de volgende uitgangspunten: een fysiek kleine en niet uitbreidbare woning op een kleine kavel, een nader te bepalen en jaarlijks te indexerende prijsplafond, het aanbieden van een starterslening en afspraken over verdeling van een mogelijke waardeinstijging.
- De verbouw van voormalige en nog onverbouwde boerderijen tot meerdere woningen/wooneenheden komt evenmin ten laste van het regionale contingent. Er wordt wat dit betreft geen onderscheid tussen kern en buitengebied gemaakt.
- De door de provincie geïndiceerde toename en verdeling van de woningvoorraad wordt als richtinggevend gezien. Bij een aangetoonde behoefte moet daarvan afgeweken kunnen worden.

Doelgroepen

Er worden de volgende woningtypen en doelgroepen gedefinieerd.

Woningen voor starters op de koopmarkt. In beginsel voor jongeren tussen de 20 en 30 jaar. Woningen in een voor de doelgroep goed te bereiken prijsklasse. Verder zijn wij van mening dat een starterswoning duurzaam aan de startersmarkt kan worden toegevoegd indien wordt ingezet op doorstroming. Daarom wordt voor deze woningen ingezet op een woonvorm voor samenwonenden en kleine gezinnen. De woningen krijgen twee slaapkamers en zijn niet uit te breiden. Bij doorverkoop zullen de woningen daarom geen concurrentie aangaan met de twee-onder-een-kapwoningen. De woningen krijgen een tuin.

STARTERSWONINGEN

Deze appartementen zijn als starterswoningen opgezet. Ze worden alleen op de eerste verdieping gerealiseerd en zijn bedoeld voor alleenstaanden of samenwonenden. De appartementen hebben één slaapkamer.

STARTERSAPPARTEMENTEN

Deze appartementen zijn op de begane grond gesitueerd. Alle functies zijn op hetzelfde niveau en met de rolstoel toegankelijk. Daarom zijn de appartementen tot op hoge leeftijd zelfstandig te bewonen. Naar keuze een tuin of een gemeenschappelijk erf.

LEVENSLOOPEBESTENDIGE
APPARTEMENTEN

Dit zijn woningen met drie slaapkamers en een tuin en uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen.

GEZINSWONINGEN

De doelgroepen zijn gebaseerd op de in 2006 gepresenteerde bewonersenquête van de Wapser Gemeenschap in samenwerking met Stamm.

De resultaten van de bewonersenquête en het gepresenteerde bouwplan komen uitstekend overeen.

Zo is de nieuwbouw kleinschalig, gelegen aan de rand van Wapse en tevens in en rond een voormalige boerderij gesitueerd.

Bijna alle in de enquête genoemde doelgroepen worden bediend met het bouwplan. De enige uitzondering vormen de sociale huurwoningen. Hoewel huurwoningen niet worden uitgesloten, gaat het plan voorlopig uit van koopwoningen.

De enquête stamt uit 2006. Omdat sindsdien in Wapse geen nieuwbouw is gerealiseerd, kan de behoefte ondertussen anders zijn dan de resultaten in de enquête. Bovendien is na 2006 de economische crisis ontstaan met als gevolg dat de huizenmarkt onder druk staat (lagere verkoopprijzen) en huizen langer te koop staan. Deze economische crisis kan dan ook gevolgen hebben voor de woningbehoefte in Wapse. Onderhavig plan bestaat ook voor een groot deel uit starterswoningen, waarbij kan worden opgemerkt dat voor starters de huidige situatie op de woningmarkt juist kansen biedt ([268.19.50.00.00.toe - Bestemmingsplan Hoeveplan Rollestraat 24 te Wapse - 5 juli 2011](http://www.hypotheek-</p></div><div data-bbox=)

rentetarieven.nl, september 2009): “De huizenprijzen staan zwaar onder druk, en de hypothekeken zijn (nog) niet duur. Bovendien stimuleert de overheid en de belastingdienst meer dan ooit de startersmarkt door allerlei gunstmaatregelen.”

4.3

Landschappelijke (her)inrichting

Erf en beplantingen zullen extra aandacht krijgen. Hiervoor wordt een deskundige landschapsarchitect ingeschakeld. Op voorhand wordt eraan gedacht om de privétuinen van de schuurwoningen als losse elementen op het erf te situeren, elk op enige afstand van de andere. De ruimten rondom de privétuinen worden als gemeenschappelijke tuin aangemerkt. Het onderhoud van het gemeenschappelijke erf rondom de privétuinen is een belangrijk punt en zal waarschijnlijk (door de Vereniging van Eigenaren) in handen van een van de bewoners worden gegeven, uiteraard voor zover er belangstelling voor bestaat.

De nieuwe bebouwing krijgt met de omliggende bebouwing geen samenhangende structuur. Het kan worden gezien als een boerderij met erfbebouwing. Het erf krijgt twee toegangen naar de openbare weg, één aan de Rollestraat, de hoofdtoegang en één aan de Veenhuizerweg, een nevenontsluiting. Deze tweede ontsluiting is bedoeld om de verkeersdruk te verlichten, zodat niet alle verkeer of via de Rollestraat of via de Veenhuizerweg gaat.

Er is veel aandacht voor het parkeren, omdat teveel auto's in het zicht het gewenste landelijke beeld alsnog verstoren.

De benodigde parkeercapaciteit is volgens de door de gemeente gehanteerde normen (CROW nr. 182, Parkeerkcijfers - basis voor de parkeernormering, 2008) berekend op circa 23-25 plaatsen. Deze dienen op eigen erf te worden gesitueerd. In verband met de mogelijke bedrijfsactiviteiten lijkt het verstandig 25 parkeerplaatsen te projecteren.

Type woningen	aantal	norm min	aantal ppl	norm max	aantal ppl
Eengezinswoningen	4	1,8	7,2	1,9	7,6
Starters tussenwoningen	3	1,4	4,2	1,7	5,1
Starters appartementen	2	1,4	2,8	1,7	3,4
Levensloopbestendige woningen	2	1,8	3,6	1,9	3,8
Woningen in boerderij (met bedrijfsruimte)	3	1,8	5,4	1,9	5,7
Totaal	14		23,2		25,6

In het plan is voorzien in een parkeergarage met in eerste instantie zes parkeerplaatsen onder het bouwdeel met de levensloop- en startersappartementen. Deze voorziening is in principe uit te breiden tot circa 12 parkeerplaatsen. Bij de ingang van het erf aan de Rollestraat worden vier overdekte parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. Die overkapping wordt gekoppeld aan

het aanwezige beeldverstorende trafogebouw, dat daarmee eveneens aan het zicht wordt onttrokken.

Voor bezoekers wordt aan de toegang vanaf de Rollestraat een omhaagde parkeerplaats aangelegd met een capaciteit van zes parkeerplaatsen.

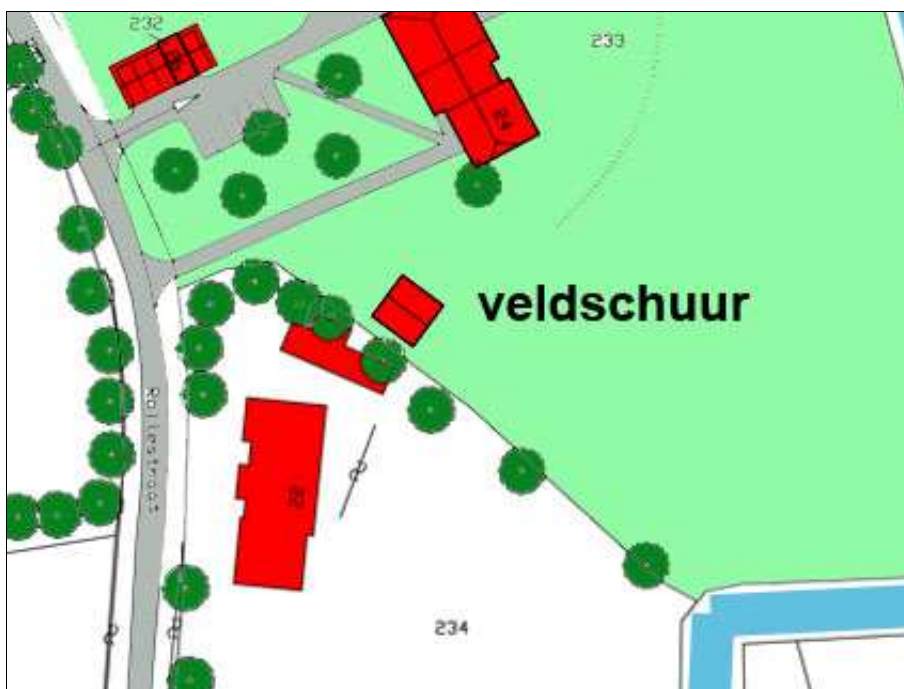
In het plan is ruimte voor maximaal 14 extra plaatsen op het voorerf. Daartoe moet de inrichting ten opzichte van het schetsontwerp (4.1) worden aangepast. Daarmee komt het totaal beschikbare parkeerplaatsen op eigen erf op ruim 30 plaatsen (zie figuur).



Mogelijke uitbreiding parkeer-
voorziening

Voorbeeld inrichting

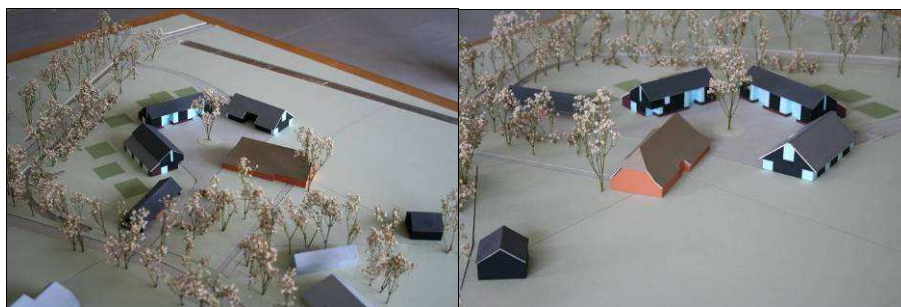
Voor het onderhoud van de weidegronden (circa 1 ha) rondom de boerderij wordt gedacht aan het oprichten van een veldschuur, zuidwestelijk van de boerderij. Gedacht wordt aan een schuur van ongeveer 50 m² tot 80 m² voor de berging van hooi en stro, eventuele stalling van een of enkele hobbypaarden en een tractor met maaimachine et cetera.



Locatie veldschuur

Architectuur

De uiteindelijke kwaliteit van het hoeveplan staat of valt met de architectonische uitwerking. De architectuur van de gebouwen moet enerzijds terughoudend en subtiel zijn, daar waar het de uitwerking van de nieuwe 'woonschuren' in het landschap betreft en anderzijds voldoende eigentijds voor de uitwerking van de woningen. Ook de toe te passen materialen en kleuren moeten het landelijke karakter bevestigen. Voorlopig wordt gedacht aan een donkere en gedekte kleurstelling met bruinrode baksteen en veel zwart hout aan de gevels in combinatie met een grijze dakbedekking. De boerderij krijgt opnieuw een rieten bedekking.

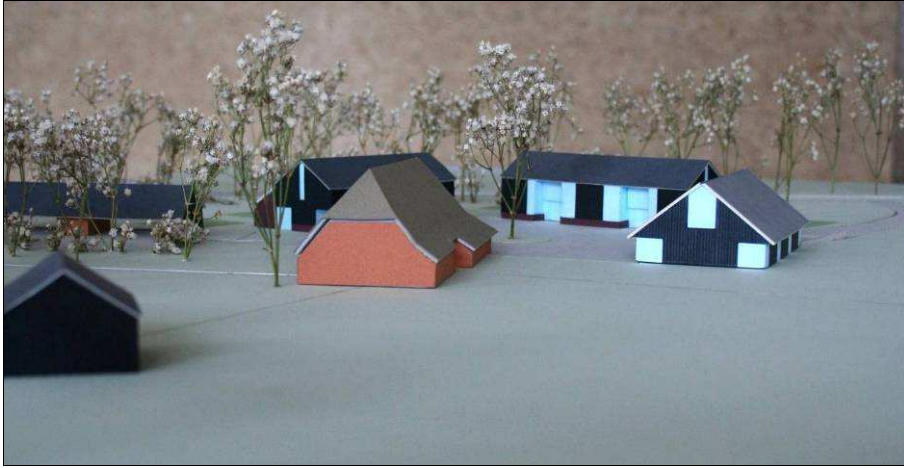


Welstand

Het ontwerp voor het plan is beoordeeld door het Drents Plateau op basis van de Algemene Welstandscriteria (p.m.)

Duurzaamheid

In het plan zal bij de uitwerking veel aandacht uitgaan naar duurzaamheid. Duurzaamheid in de zin van zorgvuldig en spaarzaam omgaan met energie en duurzaamheid in de zin van het beperken van het gebruik van materialen met een hoge milieubelasting. Het is de bedoeling om de toekomstige bewoners in een vroegtijdig stadium bij dit proces te betrekken om daarmee bewustwording en betrokkenheid te creëren. Een gemeenschappelijke aanpak (energie-inkoop, warmtepompsysteem, biomassa et cetera) behoort tot de mogelijkheden en wordt nog nader onderzocht.



5.1**Milieu**

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. In dat kader is een toets aan de relevante wetgeving noodzakelijk. In het navolgende komen de relevante milieuaspecten aan de orde.

5.2**Geur****1. Huidige situatie****Landweg 1**

Het bedrijf gelegen aan de Landweg 1 valt van rechtswege onder het Besluit landbouw. Aan dit bedrijf is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied een bouwblok toegekend van 1 ha. In de huidige situatie valt het betreffende bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw. Vanwege de ligging binnen 250 m van een kwetsbaar gebied als bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij, wordt het bedrijf - bij uitbreiding van het aantal dieren omgevingsvergunningplichtig - voor de activiteit milieu (voorheen 'milieuvergunningplichtig'). Uitbreidingen en wijzigingen van het bedrijf zonder dat daarbij het aantal dieren toeneemt zijn wel mogelijk onder het Besluit landbouw.

Veenhuizerweg 7

De paardenfokkerij aan de Veenhuizerweg 7 valt eveneens van rechtswege onder het Besluit landbouw. Voor dit perceel is een aantal jaren geleden een eigen bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het bedrijf een strak bouwblok toegekend. De maximale te bebouwen oppervlakte bedraagt 960 m². In de praktijk komt dit erop neer dat het bedrijf geen planologische uitbreidingsmogelijkheden (in de zin van het bouwen van gebouwen) heeft.

Rollestraat 37

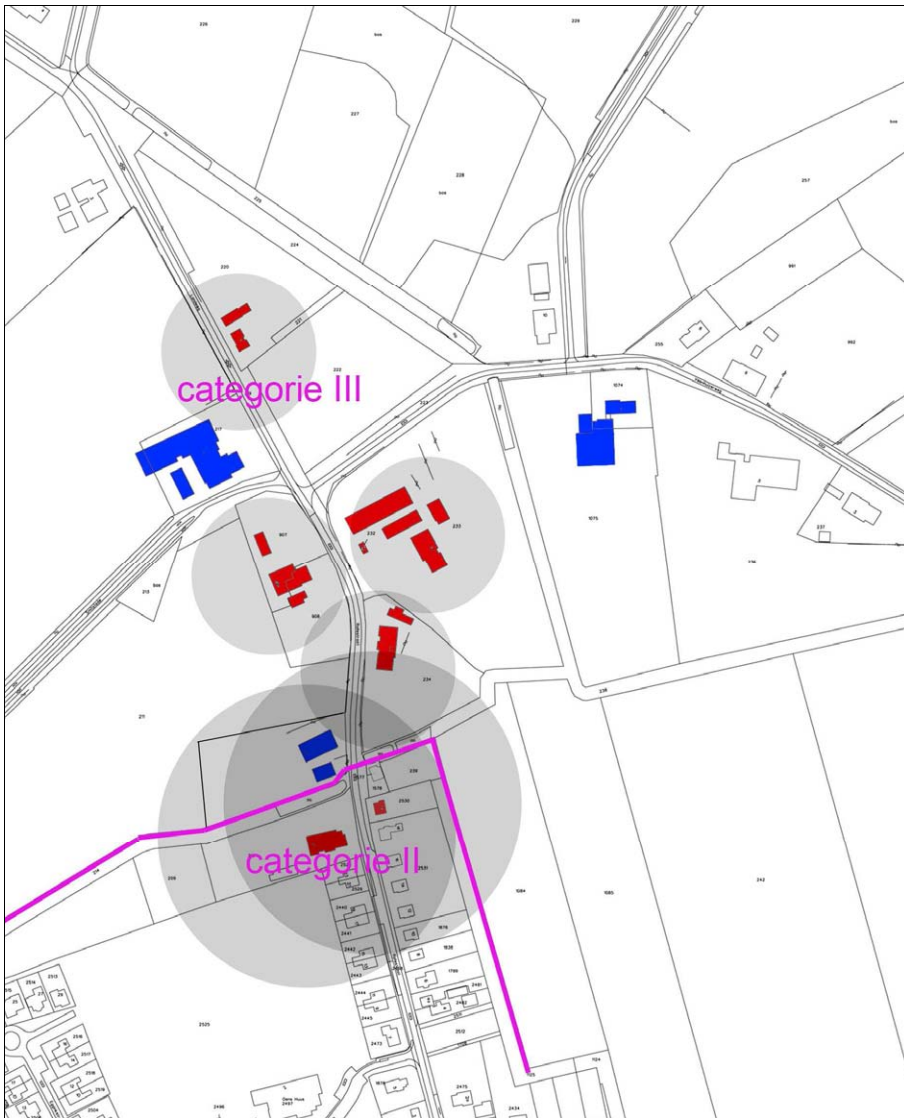
Het perceel Rollestraat 37 heeft in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied voorzien van een agrarische bedrijfsbestemming. Het betreffende bedrijf ligt direct tegen de bebouwde komgrens van het dorp Wapse. De afstand tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Rollestraat 20) bedraagt 32 m gerekend vanaf de vrijstaande schuur en 45 m gerekend vanaf het hoofdgebouw.

Omgevingscategorie

Qua omgevingstype doet het gebied in de huidige situatie aan als een overwegend landelijk gebied. In de nabijheid van agrarische bedrijven bevinden zich één of enkele geurgevoelige objecten. Op basis hiervan kan het gebied, naar de typering uit het Besluit landbouw, in de huidige situatie worden aangemerkt als omgevingscategorie III, zijnde: 'verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent'. Hiervoor geldt een afstand van 50 m tussen agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten.

De categorieën I en II worden doorgaans aangemerkt als bebouwde kom. Hiervoor geldt een afstand van 100 m.

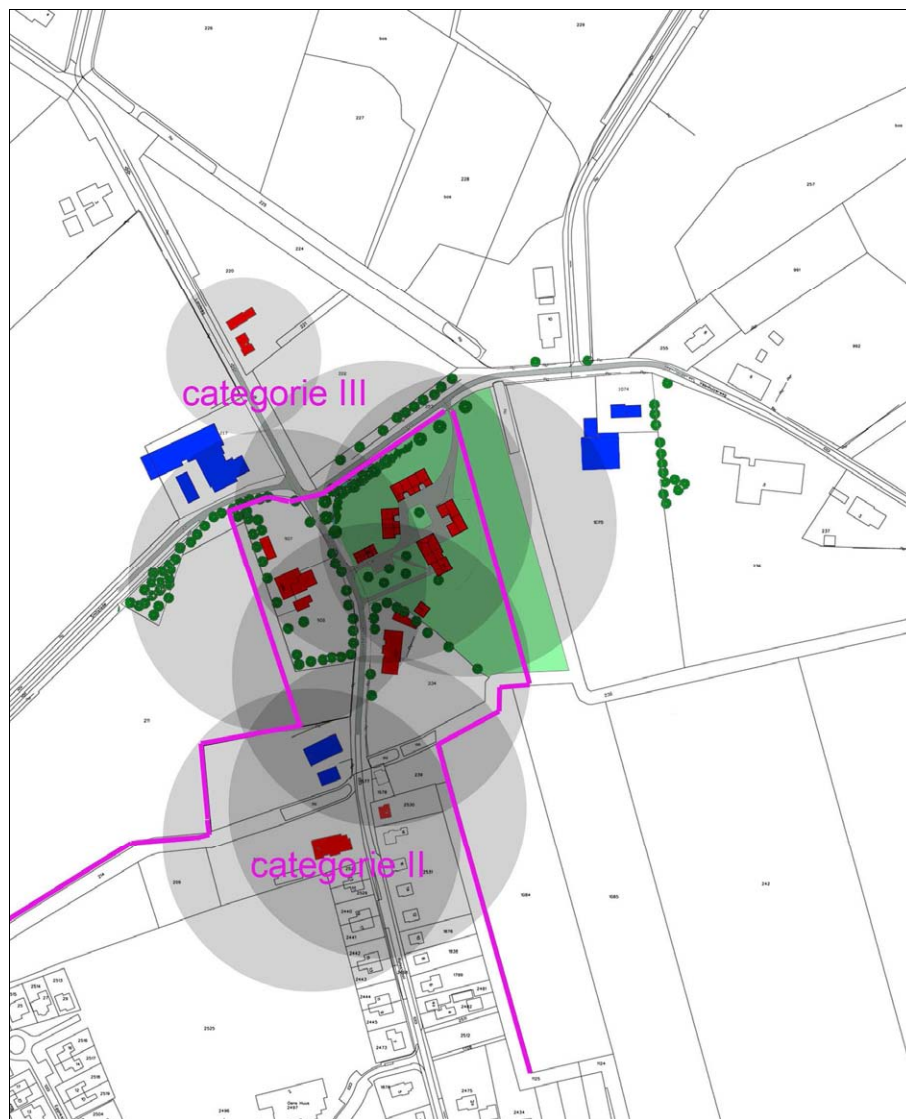
De woonbebouwing die ten zuiden van het perceel Rollestraat 37 is gelegen (onder andere woningen Rollestraat nummers 35 en 20), kan niet worden aangemerkt als categorie III en dient derhalve gerangschikt te worden onder objectcategorie II van het Besluit landbouw milieubeheer. In ieder geval geldt dus als aan te houden afstand 100 m tot (een) nieuw te bouwen stal(len). Dat zou betekenen dat er geen ruimte meer op het perceel Rollestraat 37 is (zie kaartje huidige situatie). Bij een eventuele uitbreiding is het bedrijf daarom zonder meer omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit milieu.



Aan te houden afstanden (indicatief) huidige situatie

2. Toekomstige situatie

Als gevolg van het realiseren van het Hoeveplan verandert een deel van de omgeving van categorie III naar categorie II. Na realisatie van het Hoeveplan, kan het ter plaatse ontstane woongebied namelijk niet langer worden aange-merkt als buitengebied (categorie III), maar dient het onderhavige plangebied te worden ingedeeld in categorie II, zijnde: ‘bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving’. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe categorie-indeling indicatief inzicht-elijk gemaakt.



Nieuwe gebiedscategorie-indeling na realisering van het Hoeveplan

Deze nieuwe situatie heeft zowel voor het bedrijf Landweg 1 als het bedrijf Veenhuizerweg 7 gevolgen. De betreffende agrarische bedrijven worden vergunningplichtig voor de activiteit milieu; na realisatie van het Hoeveplan verandert de aan te houden afstand tot categorie II-objecten voor deze bedrijven van 50 m naar 100 m. Beide bedrijven kunnen hieraan niet voldoen. Ingeval van uitbreiding van de bedrijven met dieren dient dus een vergunning te worden aangevraagd. Voor het bedrijf gelegen aan de Landweg 1 is dit echter (als gevolg van de ligging binnen 250 van een Wav-gebied) ook zonder realisatie van het Hoeveplan reeds noodzakelijk.

Gezien de afstand van het Hoeveplan ten opzichte van het bedrijf Rollestraat 37, namelijk 125 m gerekend van de gevel van het hoofdgebouw tot aan de gevel van het huidige hoofdgebouw van het Hoeveplan, en gezien de huidige situatie (een te korte afstand) ten opzichte van de woningen Rol-

lestraat 20 en 35, heeft het Hoeveplan geen invloed op eventueel beoogde ontwikkelingen van het bedrijf Rollestraat 37.

3. Geurvisie

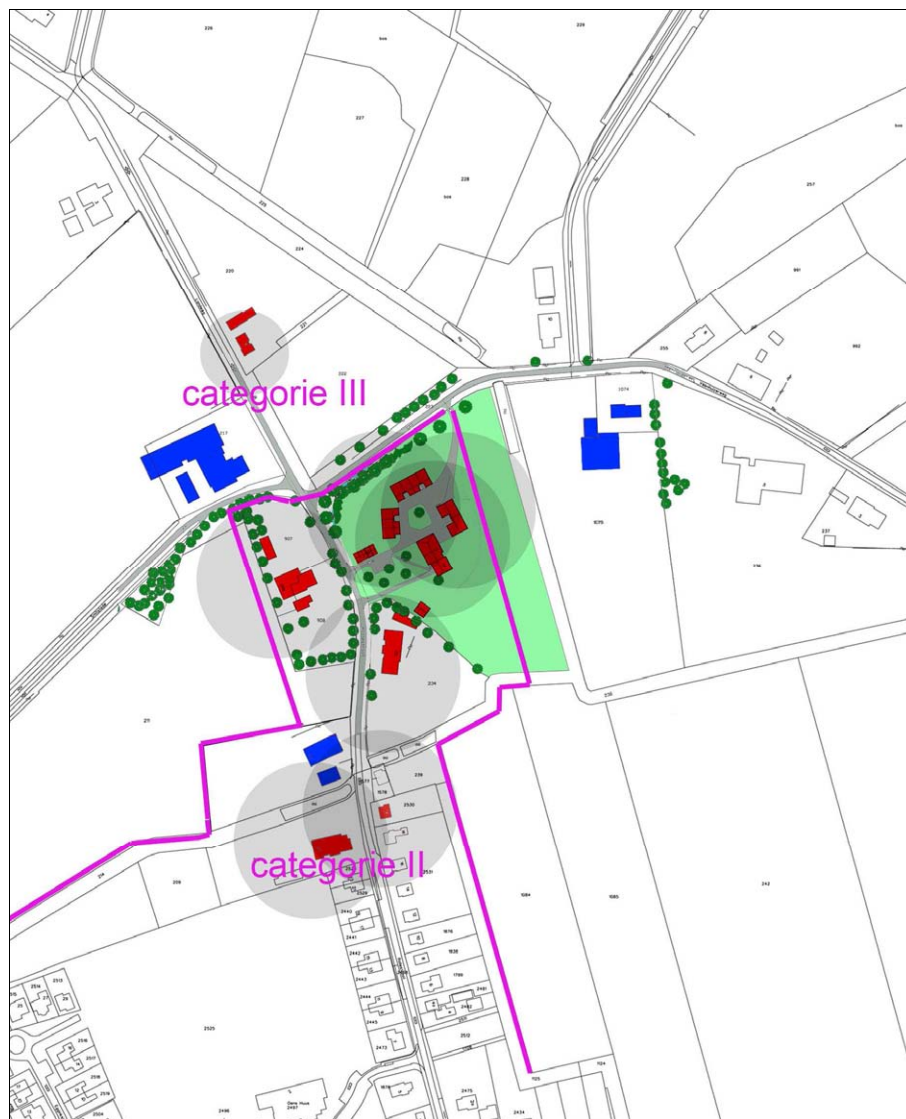
Op 29 juni 2010 stelde de gemeenteraad van de gemeente Westerveld geurverordening als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij vast. Op grond van deze verordening gelden de volgende afstandseisen tot woningen gelegen in de bebouwde kom van Wapse:

- een vaste afstand van 50 m voorzover dit betrekking heeft op bedrijven met het maximaal 200 stuks melkvee met maximaal 140 stuks jongvee of 50 paarden én waarbij sprake is van uitbreiding van een bestaande stal of nieuwbouw bij een bestaand bedrijf;
- een vaste afstand van 75 m voorzover dit betrekking heeft op bedrijven met meer dan 200 stuks melkvee met maximaal 140 stuks jongvee of 50 paarden én waarbij sprake is van uitbreiding van een bestaande stal of nieuwbouw bij een bestaand bedrijf.

Gezien de omvang van de bedrijven gelegen aan de Landweg 1 en Veenhuizerweg 7 houdt dit in dat de nieuw te bouwen woningen aan de Rollestraat 24 (Hoeveplan) op minimaal 50 m van de bestaande omliggende agrarische bedrijven dienen te worden gerealiseerd. Aan deze afstand kan zowel wat betreft het bedrijf aan de Landweg 1, als het bedrijf aan de Veenhuizerweg 7 worden voldaan. Voor de betreffende bedrijven betekent dit dat, ondanks de vergunningplicht (als gevolg van het Hoeveplan en de Wet ammoniak en veehouderij), het Hoeveplan geen milieutechnische belemmeringen opwerpt voor toekomstige uitbreidingen van beide agrarische bedrijven.

Dit betekent dat het eindbeeld voor zowel het bedrijf Landweg 1 als voor het bedrijf Veenhuizerweg 7 niet hoeft af te wijken van het huidige eindbeeld (zonder het Hoeveplan). Wel nemen de administratieve en procedurele lasten toe; er dient immers een vergunning te worden aangevraagd die openstaat voor bezwaar en beroep. Ook zonder Hoeveplan was dit voor het bedrijf aan de Landweg 1 (ligging ten opzichte van kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij) reeds aan de orde.

Door het toepassen van de Geurverordening worden overigens ook de mogelijkheden voor het bedrijf Rollestraat 37 ruimer ten opzichte van de huidige situatie.



Nieuwe gebiedscategorie-indeling na realisering van het Hoeveplan;
 zonerings met omgevingsvergunning (voor de activiteit milieu) op basis van Geurvisie

4. Conclusie/afweging

In de voorgaande paragrafen is de relatie tussen Hoeveplan en de omliggende agrarische bedrijven op aspect 'geur' beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het Hoeveplan, onder de gemeentelijke geurgebiedsvisie en bijbehorende verordening, op grond van het aspect geur uitvoerbaar is.

Voor de bedrijven aan de Landweg 1 en de Veenhuizerweg 7 betekent realisering van het Hoeveplan een verzwaring van administratieve en procedurele lasten; bij uitbreiding van het aantal dieren worden beide bedrijven immers omgevingsvergunningplichtig. Een omgevingsvergunningplicht betekent echter niet dat beide bedrijven in hun groeimogelijkheden worden beperkt.

De gemeente ziet het Hoeveplan als een gewenste en passende uitbreiding van de kern Wapse. Het Hoeveplan kan een bijdrage leveren aan het in stand houden van de leefbaarheid van dit deel van het (gemeentelijke) platteland. Om die reden kent de gemeente aan de realisering van het Hoeveplan een groot gewicht toe. De voor de beide agrarische bedrijven toegenomen procedurele en administratieve lasten wegen in dat kader minder zwaar, temeer daar het Hoeveplan niet leidt tot een beperking van groeimogelijkheden.

De gemeente betreft daarbij tevens het gegeven dat:

- het bedrijf aan de Landweg 1 ook zonder Hoeveplan (op grond van de Wav) reeds omgevingsvergunningplichtig is;
- aan het bedrijf aan de Veenhuizerweg 7 middels een zelfstandig opgesteld bestemmingsplan een zeer beperkt bouwblok is toegekend en de bestaande bebouwingsoppervlakte is gefixeerd. Op grond daarvan is reeds in huidige situatie (bewust) geen planologische uitbreidingsruimte aanwezig.

Niet-agrarische bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven die vanwege hun bedrijfsactiviteiten vanuit milieu-oogpunt beperkingen zouden kunnen opleggen aan het voornemen woningen te realiseren. Er zijn op dit punt dan ook geen belemmeringen voor het voornemen.

5.3

Bodem

In 2007 is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Rollestraat 24 te Wapse uitgevoerd; Ecoreest, 3 december 2007.

Het onderzoeksterrein heeft een oppervlakte van circa 5.000 m² en bestaat uit een boerderij aan de rand van Wapse in landelijk gebied. Op het erf van de boerderij zijn enkele schuren aanwezig. Ook is sprake van een gronddepot. Het onderzoeksterrein is deels verhard. De verharding bestaat uit beton, asfalt en klinkerverharding. Het onderzoeksterrein heeft een agrarische bestemming. De omgeving heeft eveneens een agrarische bestemming.

Uit de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de bodem van de onderzochte locatie is opgebouwd uit matig fijn, plaatselijk humeus zand met daaronder matig fijn zand en zandhoudend leem. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 2.2 - 2.5 m-mv. Tijdens het veldwerk is in de meetpunten 5, 6, 7, 11, 12 en 18 in zwak tot matige mate puin waargenomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

SAMENVATTING



Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond

In de bovengrond van monsterpunten 1, 2 en 3 is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. De middelzware olie fractie is waarschijnlijk te relateren aan de voormalige aanwezigheid van een gasolietank ter plaatse. Mogelijk is het gehalte veroorzaakt door morsverliezen bij het tanken. Het gemeten gehalte geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Daarnaast is er in de bovengrond van monsterpunten 5, 6, 11, 12 en 18 in lichte mate PAK gemeten. Verhoogde gehalten aan PAK komen vaker voor in de bovengrond van bewoond gebied en zijn veelal veroorzaakt door lokale en atmosferische depositie van deze stoffen. Ook de zintuiglijke waarneming van puin in de bovengrond kan een bijdrage hebben geleverd aan het gemeten PAK-gehalte. Verder zijn in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Asfalt

In de geanalyseerde asfaltkern zijn geen gehalten gemeten boven de detectiegrenzen van de geanalyseerde parameters. Derhalve wordt geconcludeerd dat het asfalt niet teerhoudend is.

Volgens het Bouwstoffenbesluit wordt asfalt namelijk teerhoudend genoemd als het gehalte aan PAK (10-VROM) groter is dan 75 mg PAK/kg.

Grondwater

In het grondwater van beide peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De bedrijfsactiviteiten en de voormalige aanwezigheid van de gasolietank hebben derhalve geen meetbare negatieve invloed gehad op het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond nabij de voormalige locatie van de tank en in de puinhoudende grond overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden in het nader onderzoek zijn niet overschreden.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van de voormalige tank, wordt derhalve bevestigd.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie ter plaatse van het overige terrein, wordt derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming of agrarische bestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gunste van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te zijn verwachten.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming of agrarische bestemming van het terrein.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.4

Wegverkeerslawaa i

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van tien woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. Daarmee ligt de woningbouwlocatie binnen de geluidzone van de Rollestraat/Landweg en Veenhuizerweg. Deze wegen kennen ter plaatse van de nieuwbouwlocatie formeel een maximum snelheid van 80 km/uur en kennen derhalve een zone. Gelet op het profiel en de situatie ter plaatse (onoverzichtelijk kruispunt) is een dergelijke snelheid niet reëel. In de berekeningen is daarom rekening gehouden met een snelheid van 70 km/uur voor het personenautoverkeer en 60 km/uur voor het vrachtverkeer.

ZONES

NORMEN	<p>Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.</p> <p>Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).</p>
VERKEERSINTENSITEITEN	<p>Van de Rollestraat/Landweg en Veenhuizerweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Deze wegen kennen echter een smal profiel en dienen uitsluitend ter ontsluiting van de aan deze weg gelegen percelen en woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8.2 ritten per woning (landelijk wonen). Dit betekent op de Rollestraat/Landweg en Veenhuizerweg een maximale verkeersintensiteit van 400 mvt/etmaal.</p>
BEREKENINGEN	<p>Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 dB geluidscontouren berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.</p> <p>De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing. Daarnaast is rekening gehouden met het feit dat de Veenhuizerweg en de Rollestraat een klinkerverharding kennen. De afstanden tussen de wegas en de 48 dB geluidscontour bedragen respectievelijk 30 m voor de Rollestraat/Landweg en 28 m voor de Veenhuizerweg.</p>



De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Dit houdt in dat de woningbouw op ten minste 30 m en 28 m uit de as van respectievelijk de Rollestraat/Landweg en de Veenhuizerweg gerealiseerd dient te worden. Op de plankaart is aangegeven dat de kleinste afstand tussen het bouwvlak en de as van de betreffende ongeveer 28 m bedraagt. In de zin van de Wet geluidhinder is er derhalve geen sprake van geluidhinder.

conclusie

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten

die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen en drie ruimten voor kleinschalige bedrijven (onder andere ambachtsbedrijven, kantoor en atelier).

De agrarische onderneming houdt op te bestaan. Ten behoeve van deze functie vonden ook enkele ritten plaats, circa 12 mvt/etmaal. Deze zullen in de toekomstige situatie verdwijnen, aangezien de bedrijfsvoering wordt gestaakt.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent een maximale toename van 98 mvt/etmaal in het kader van deze ontwikkeling.

De ruimten voor kleinschalige bedrijvigheid genereren ook verkeersbewegingen. Uitgegaan wordt van een ritproductie van 24 mtv/etmaal (vier bezoekers per ruimte, per dag).

Hieruit komt naar voren dat de toename van de ritproductie circa 110 mtv/etmaal bedraagt.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		110
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt.

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

5.6

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het Waterschap Reest en Wieden heeft voor het beheergebied een waterbeheersplan opgesteld. Het waterschap streeft naar een veerkrachtig watersysteem. Dit betekent dat:

- de veerkracht van het watersysteem wordt behouden of is hersteld en de verschillende gebiedsfuncties hierop zijn afgestemd;
- water een belangrijke plek krijgt in de gebiedsinrichting. Ruimtelijke plannen zijn 'doordrenkt' met water;
- water medeordenend is voor de inrichting van een gebied. Voor het oplossen van knelpunten zoekt het waterschap, in samenwerking met andere partijen, naar een duurzame oplossing;
- oplossingen in het watersysteem voldoen aan alle kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Vledder en de Wapserveense Aa. Ten oosten van het plangebied ligt een watergang van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van N.A.P. +6,30 m. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer N.A.P. +7,5 m.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

De bodem bestaat voornamelijk uit zandgronden met een slecht doorlatende laag binnen 1,2 m onder het maaiveld. Er kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40 cm tot 80 cm onder het maaiveld (Gt Vlo).

Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. Daarbij krijgt de initiatiefnemer de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen.

Doelstelling en uitgangspunten per thema voor plannen op inrichtingsniveau	
(Grond) wateroverlast (WBP 3.7 - 3.10, 4.2.4 - 4.2.5) WB21	
Doelstelling	Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden - (2) bergen - (3) afvoeren.
Uitgangspunt	<ul style="list-style-type: none"> - Compensatie: Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1.200m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van ongeveer 120 m² moet worden aangelegd. Infiltratie is eventueel mogelijk op deze locatie. Er moet echter wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de slecht doorlatende (keileem)laag. Vanuit de bergende voorziening kan ten slotte door middel van een overloop een koppeling worden gemaakt naar de watergang van het waterschap of naar een bestaande greppel. - Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimtelos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.
Waterkwaliteit en ecologie (WBP 4.2.6, 4.3, 5.4) KRW	
Doelstelling	In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.
Uitgangspunt	<ul style="list-style-type: none"> - Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan. - Afkoppelen: Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
Riolering (WBP 4.2.8, 4.4) KRW	
Doelstelling	Verminderen hydraulische belasting RWZI. Beperking van (vuilwater) overstorten.
Uitgangspunt	<ul style="list-style-type: none"> - Gescheiden afvoer: Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. Bij het gescheiden afvoeren van regenwater wordt rekening gehouden met de drempelhoogte in relatie tot de fluctuatie van het ontvangende water. - Kwaliteit hemelwater: Alleen schone oppervlaktes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat het regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Uitwerking

In Wapse is een rioleringsstelsel van het type gescheiden vrij verval voor de afvoer van alleen het huishoudelijk afvalwater aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel van Wapse. De huidige boerderij is aangesloten op dit rioolstelsel. Bij het opstellen van het rioleringsplan zal

nog worden onderzocht of het afvalwater via dezelfde leiding in vrij verval op de riolering kan worden gezet.

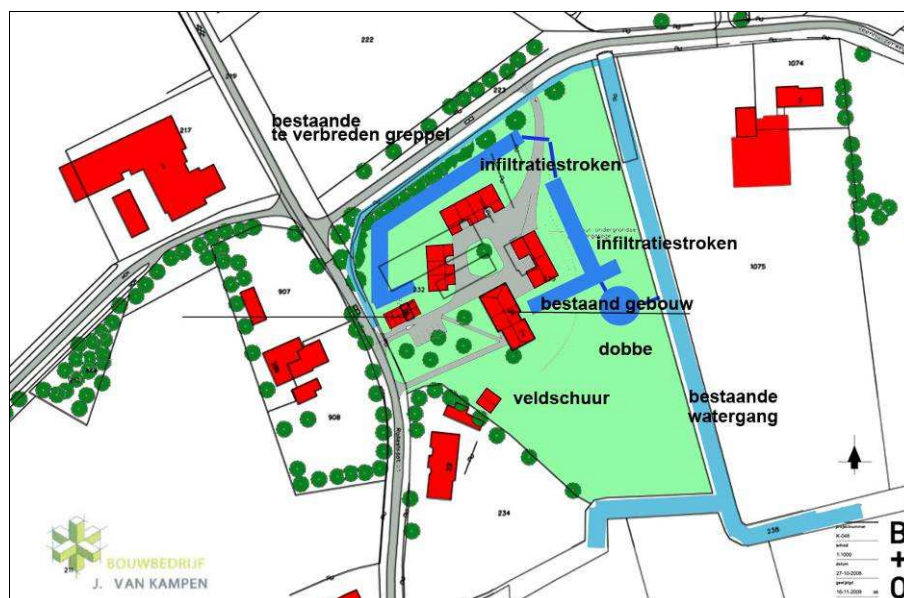
Voor het hemelwater is infiltreren in de bodem en oppervlakkige afvoer het uitgangspunt. Door een dergelijke opzet wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie zo min mogelijk belast en worden vervuilende riooloverstorten bij hevige neerslag voorkomen.

Het hemelwater van de daken en de verharding in het plangebied krijgen de mogelijkheid in de bodem te infiltreren rondom de woningen. Daartoe worden infiltratiestroken aangelegd. Deze worden onderling verbonden om in geval van overbelasting water te kunnen afvoeren.

Als infiltratie van hemelwater niet of onvoldoende mogelijk blijkt, wordt in het plan voorzien in de aanleg van een dobbe in het laaggelegen deel van het terrein.

Lozing op het oppervlaktewater (nabijgelegen sloot) zal via een bodempassage worden gerealiseerd.

Om de kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen, is in de planopzet speciale aandacht besteed aan het thema duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten in de openbare ruimte (straten, parkeerplaatsen, erven).



5.7

Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet is in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. (Advies Natuurwaarden Rollestraat 24 te Wapse, BügelHajema Adviseurs, 20-01-2009). Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op geringe afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door een weg. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het POP.

Deze conclusie moet bij de besluitvorming in het kader van de planologische procedure, wat betreft de Natura 2000-gebieden, worden betrokken. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zal de gemeenteraad hiervoor in het vaststellingsbesluit zelf een expliciete afweging moeten opnemen (ABRS 28 februari 2007 200604026/1).

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Van bijna alle soorten is voldoende beeld ontstaan door het veldbezoek en de geraadpleegde gegevens. Er is echter wel nader onderzoek nodig gebleken naar het voorkomen en functiegebruik van vleermuizen in het plangebied.

NADERE INVENTARISATIE
VLEERMUIZEN

Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode juli 2009 tot en met juni 2010. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in de Rapportage Nader Onderzoek Vleermuizen - Rollestraat 24 te Wapse.

Alle gebiedsfuncties van vleermuizen, zoals opgenomen in het Vleermuisprotocol, zijn binnen het plangebied Rollestraat 24 te Wapse geïnventariseerd. Door de plannen kunnen mogelijk enkele zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van ten minste één mannetje gewone dwergvleermuis worden vernietigd. Ook kan een winterverblijfplaats van laatvlieger verloren gaan door de ontwikkeling. Het foerageergebied van één mannetje gewone dwergvleermuis zal tijdens de werkzaamheden en ook daarna geschikt blijven als foerageergebied. Belangrijke onderdelen als de laanstructuren aan de Rollestraat en Veenhuzerweg blijven behouden.

Om verbodsovertredingen in kader van de Flora- en faunawet te voorkomen, dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden begonnen met het treffen van mitigerende maatregelen voor het vernietigen van een zomer-, paar-

en winterverblijfplaats van één exemplaar gewone dwergvleermuis en winterverblijfplaats van laatvlieger (zie paragraaf 5.2.).

Mitigerende maatregelen

Omdat uit het onderzoek blijkt dat in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is bij sloop in eerste instantie sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet en is een ontheffing nodig.

Omdat in het geval van verstoring/vernietiging van vleermuizen alleen ontheffing wordt verleend indien sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen, augustus 2009), zal voor onderhavig project geen ontheffing worden verleend.

Het project kan dan alleen worden uitgevoerd indien middels mitigerende maatregelen deze overtreding wordt voorkomen. De initiatiefnemer heeft reeds uitgesproken bereid te zijn om benodigde mitigerende maatregelen uit te voeren, waardoor overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen.

Voorbeelden van mitigerende maatregelen

NIEUWE VERBLIJFPLAAT-
SEN

Er kunnen vervangende nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd door in de nieuwbouw vleermuistoegankelijke restructies te maken.

Door het plaatsen van drie vleermuiskasten in de directe omgeving van het plangebied, kan de periode waarin een verblijfplaats door de sloop van een gebouw wegvalt, worden overbrugd en kunnen meer geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen in het plangebied worden gerealiseerd.

FASERING WERKZAAMHE-
DEN

Door de plannen gefaseerd uit te voeren, hoeven niet alle mogelijke verblijfplaatsen tegelijk verloren te gaan. Door de planning van de werkzaamheden af te stemmen op gebruikperiode van de vleermuisverblijfplaatsen, neemt de kans op het onnodig verstoren en/of doden van dieren aanzienlijk af. Zo is bijvoorbeeld het verbouwen van de boerderij tijdens de winterslaap van vleermuizen te voorkomen.

SLOOPBEGELEIDING

Voorafgaand (maximaal twee weken) aan de sloop, zal worden onderzocht of vleermuizen de bebouwing op dat betreffende moment gebruiken. Dit moment zal worden afgestemd op voor vleermuizen geschikte weersomstandigheden (droog, weinig wind en temperaturen in de voornacht boven 10°C, overdag boven 15°C). Indien de bebouwing in gebruik is door vleermuizen zal de sloop worden uitgesteld of er zullen maatregelen worden getroffen om de verblijfplaats zo onaantrekkelijk mogelijk te maken voor de aanwezige vleermuizen om ze te stimuleren een andere locatie te zoeken. Dit kan onder meer worden bewerkstelligd door het gedeeltelijk openbreken van de verblijfplaats. De fasen zullen worden gemonitord door een ter zake kundige. Deze deskundige kan daarnaast zo nodig ingrijpen en onverhoopte slachtoffers opvangen.

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

NIET BEDREIGDE WAARDEN

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.



Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er is in of in de omgeving van het plangebied mogelijk een permanent bewoond nest of belangrijk rust- of foerageergebied van steenuil aanwezig. Daarnaast broeden ook enkele algemene soorten in en rond het plangebied. Men kan met betrekking tot deze laatste soorten in dit plangebied ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

BESCHERMING VOGELS

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Tabel C. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

AANBEVELINGEN

Vogels

Overkapping bieden mooie broedgelegenheden aan boerenzwaluwen. Bij de bouw van de overkapping kan rekening worden gehouden met nieuwe broedmogelijkheden voor zwaluwen.

Verder kan de vogelpopulatie worden gestimuleerd door het aanbrengen van nestkasten, nesteldakpannen of neststenen in de beoogde nieuwbouw.

Algemeen

Door niet te veel groen op te ruimen en takken en bladeren te laten liggen binnen het terrein zullen veel dieren, zoals wezel, hermelijn en egel, schuilplaatsen kunnen vinden en kan de biodiversiteit vrij eenvoudig worden verhoogd.

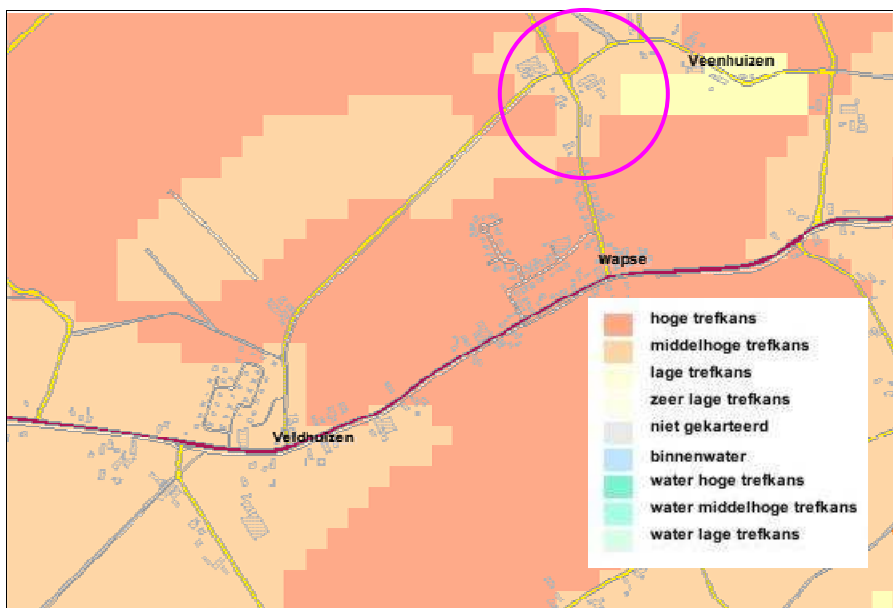
Verder is het bevorderen van mantel- en zoomvegetaties met bloem-, bes- en zaaddragende inheemse soorten bevorderlijk voor de insecten en vogelbevolking en daarmee voor de stand van andere vogelsoorten, vleermuizen en amfibieën.

5.8

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag in de wijziging van de Monumentenwet.

Het plangebied is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangegeven als een gebied met een middelhoge trefkans.



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, plangebied in roze cirkel (bron: www.kich.nl)

Opgemerkt moet nog worden dat uit de luchtfoto blijkt dat er een aantal schuren staat en er is naast de boerderij een gierkelder. Het beoogde plan blijft vrijwel geheel binnen de contouren van de huidige bebouwing.

De bebouwing langs het toegangspad bestaat uit een bestaande trafo, die wordt voorzien van een overkapping links en rechts ten behoeve van gestalde auto's.

Op basis van het hiervoor staande is advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog. Deze heeft gesteld dat een archeologisch vooronderzoek niet nodig is aangezien de nieuwbouw grotendeels op de plek van de te slopen bebouwing komt en nieuwe bodemverstoring daarmee binnen de marge van 500 m² zal blijven.

Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 van kracht. Dit betekent dat indien tijdens de sloopwerkzaamheden en/of bij het uitgraven van de funderingsseuven voor de nieuwbouw toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de provinciaal archeoloog dr. Wijnand van der Sanden. Hij is bereikbaar via Drents Plateau, tel. 0592-305 932; w.sanden@drentsplateau.nl.

5.9

Externe veiligheid

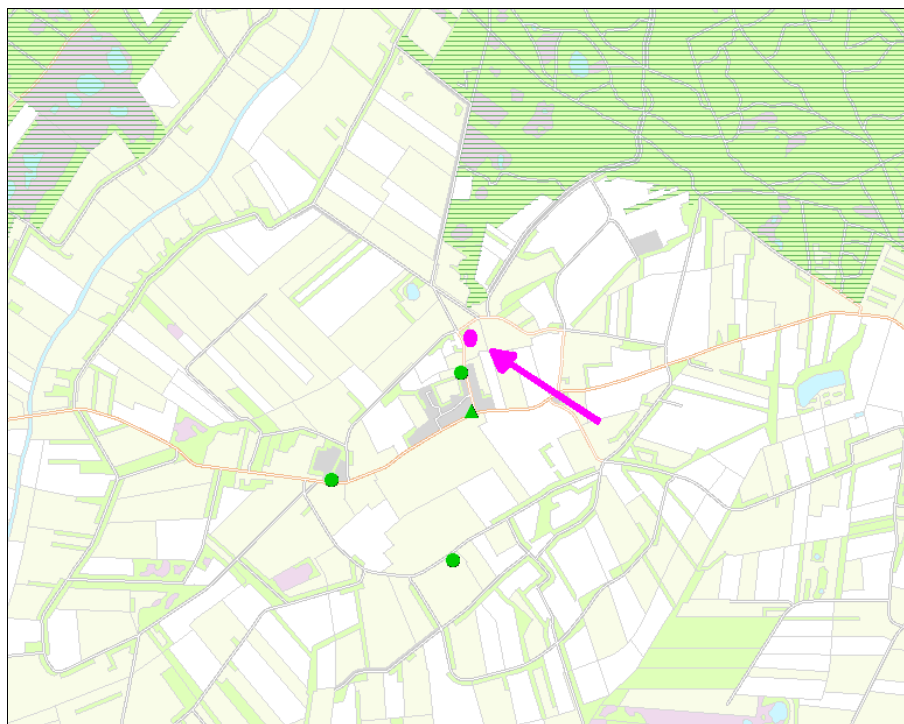
5.9.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en be-

staande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De hiernavolgende kaart is een uitsnede hiervan.



Zoals uit de kaart valt af te lezen, zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Derhalve treden geen belemmeringen op ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

5.9.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Op circa 400 m ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg N855. Deze weg staat niet genoemd in de risicoatlas wegen en de nieuwste tellingen 2006-2007. Derhalve mag worden geconcludeerd dat over deze weg een dusdanig laag (tot geen) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.

ONDERZOEK

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich daarnaast hoofdzakelijk door landbouwwegen en verbindingswegen tussen de aanwezige 'kleine' kernen. Over deze wegen vindt geen tot nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen, waardoor geen planologische belemmeringen voor de omgeving aanwezig zijn.

5.9.2.1

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regeling op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De Circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden.

INLEIDING

Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld.

Op de risicokaart staan ook (aardgastransport)leidingen weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat deze in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig zijn. Derhalve treden met betrekking hiertoe ook geen belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

ONDERZOEK

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

De opzet van het plan sluit aan op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in de term afwijking. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (ex artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Bestemming

Het bestemmingsplan regelt de verbouw van een voormalige boerderij tot in drie woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, zoals een atelier, kantoor of ander kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zijn toegestaan. Tevens worden drie nieuwe woongebouwen gebouwd, elk met meerdere woningen van verschillende typen. Dit ter vervanging van een aantal af te breken bedrijfsgebouwen.

6.3

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene afwijkingsregels.

De anti-dubbeltelbepaling is afgeleid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de algemene afwijkingsregels zijn de afwijkingen opgenomen, zoals die gebruikelijk zijn bij de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De algemene gebruiksbepalingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wro dit al rechtstreeks regelt. Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Bouwbedrijf J. van Kampen draagt zorg voor de realisatie van de bouwplannen met inschakeling van een makelaar voor de verkoop van de woningen. Na de principiegoedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerveld zullen de plannen aan de bevolking van Wapse worden gepresenteerd. Geïnteresseerden kunnen zich daarmee vroegtijdig aanmelden en het biedt tevens de mogelijkheid om bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met de koperswensen. Ondertussen zal het plan verder worden uitgewerkt en doorgerekend. De resultaten van het doorrekenen, de verkoopprijzen, zullen eerst aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd alvorens de plannen definitief in de verkoop gaan. De verkoop zal overigens pas starten nadat de planologische procedure zekerheid biedt over het doorgang vinden van het hoeveplan.

Verder is het inschakelen van bijvoorbeeld een woningbouwvereniging nog in overweging. In dat geval zou ook in huurwoningen kunnen worden voorzien. Het is echter de vraag of de combinatie huur en koop in dit compacte plan een goede keuze is. Daarom wordt voorlopig ingezet op koopwoningen.

De kosten die aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn verbonden, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de omschrijving van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 Wro dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij de gemeenteraad besluit dat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd of het stellen van (nadere) eisen, regels of uitwerking van de regels niet noodzakelijk is.

Bij dit plan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt een aantal zaken met elkaar overeengekomen, zoals afwerking van eventuele planschade, plankosten, landschappelijke inpassing, waterberging et cetera. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Inspiraak en overleg



8.1

Buurtoverleg

Op 29 oktober 2008 heeft een besloten overleg met de directe burens plaatsgevonden, waarvoor ook alle politieke partijen van de gemeente Westerveld waren uitgenodigd. In bijlage 1 is het verslag van deze bijeenkomst opgenomen.

Uit het overleg met de buurt trekken wij de conclusie dat twee naaste burens hebben aangegeven te moeten wennen aan de plannen. Het bezwaar van één van de burens betrof voornamelijk de positie van de veldschuur. In het voorliggende plan is de veldschuur uit het zicht van de burens geschoven.

Verder waren de reacties zonder uitzondering buitengewoon positief en ondersteunend.

8.2

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Hoeveplan Rollestraat 24 te Wapse opgestuurd naar de volgende overlegpartners:

- Provincie Drenthe;
- Waterschap Reest en Wieden;
- VROM-Inspectie Regio Noord;
- Ministerie van LNV;
- Natuur-en Milieufederatie Drenthe.

8.3

Inspiraak

Het bestemmingsplan is in de versie van voorontwerp vanaf 16 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 in het gemeentehuis te Diever ter inzage gelegd. Ook is het plan op de gemeentelijke website geplaatst. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Er zijn in totaal vijf inspraakreacties ontvangen.

De volgende groeperingen en personen hebben een gemotiveerde inspraakreactie gegeven:

1. SUR Unive Rechtshulp, dd 13 oktober 2010;
2. Vier reacties van individuele personen en/of huishoudens

Van de instanties zijn de volgende reacties ontvangen:

1. Ministerie VROM, mailbericht dd 28 oktober 2010;
2. Natuur en Milieufederatie Drenthe, mailbericht d.d. 18 november 2010;
3. Waterschap Reest en Wieden, mailbericht 8 december 2010;
4. Provincie Drenthe; 20 december 2010.

Bovenstaande inspraakreacties worden in de bijlage Nota van Inspraak en Overleg samengevat weergegeven en voorzien van inhoudelijk commentaar. Tevens zal worden aangegeven in hoeverre de inspraakreacties gegrond zijn verklaard en hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

Deze notitie maakt als zodanig onderdeel uit van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Westerveld tot het voorstel tot vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen (NAW-)gegevens van individuele personen niet in een elektronisch beschikbaar staand bestemmingsplan worden vermeld. De NAW (naam, adres, woonplaats) van de individuele insprekers worden niet openbaar bekend gemaakt gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit ter bescherming van de privacy van de individuele inspreker.

Een openbare informatie- en inspraakbijeenkomst is gehouden op woensdag 8 september 2010 in het dorps huis te Wapse. Op deze avond is het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd. Op deze avond waren circa 25 bezoekers aanwezig. Van deze avond is een verslag gemaakt (zie bijlage 5).