



**GEMEENTE  
WESTERVELD**

**Bestemmingsplan**

**“Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte”**

Januari 2015

Vastgesteld



## Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte

Plan: Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.0000BP00000000567-0003



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>13</b>
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	14
3.3	REGIONAAL BELEID .....	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	20
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
4.1	GELUID .....	25
4.2	BODEMKWALITEIT .....	26
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	28
4.5	MILIEUZONERING .....	30
4.6	GEUR.....	32
4.7	ECOLOGIE .....	33
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	35
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE .....	36
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>38</b>
5.1	VIGEREND BELEID .....	38
5.2	WATERPARAGRAAF .....	39
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>41</b>
6.1	INLEIDING .....	41
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	41
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>44</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
7.2	VERANTWOORDING OVER INZET VAN EEN EXPLOITATIEPLAN.....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG.....</b>	<b>45</b>
8.1	VOOROVERLEG .....	45
8.2	INSPRAAK .....	45

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>46</b>
BIJLAGE 1    STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING .....	47
BIJLAGE 2    BEELDKWALITEITSPAN .....	48
BIJLAGE 3    ENQUÊTES ERFGOED EN DORPSGEMEENSCHAP UFFELTE .....	49
BIJLAGE 4    AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....	50
BIJLAGE 5    VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	51
BIJLAGE 6    QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

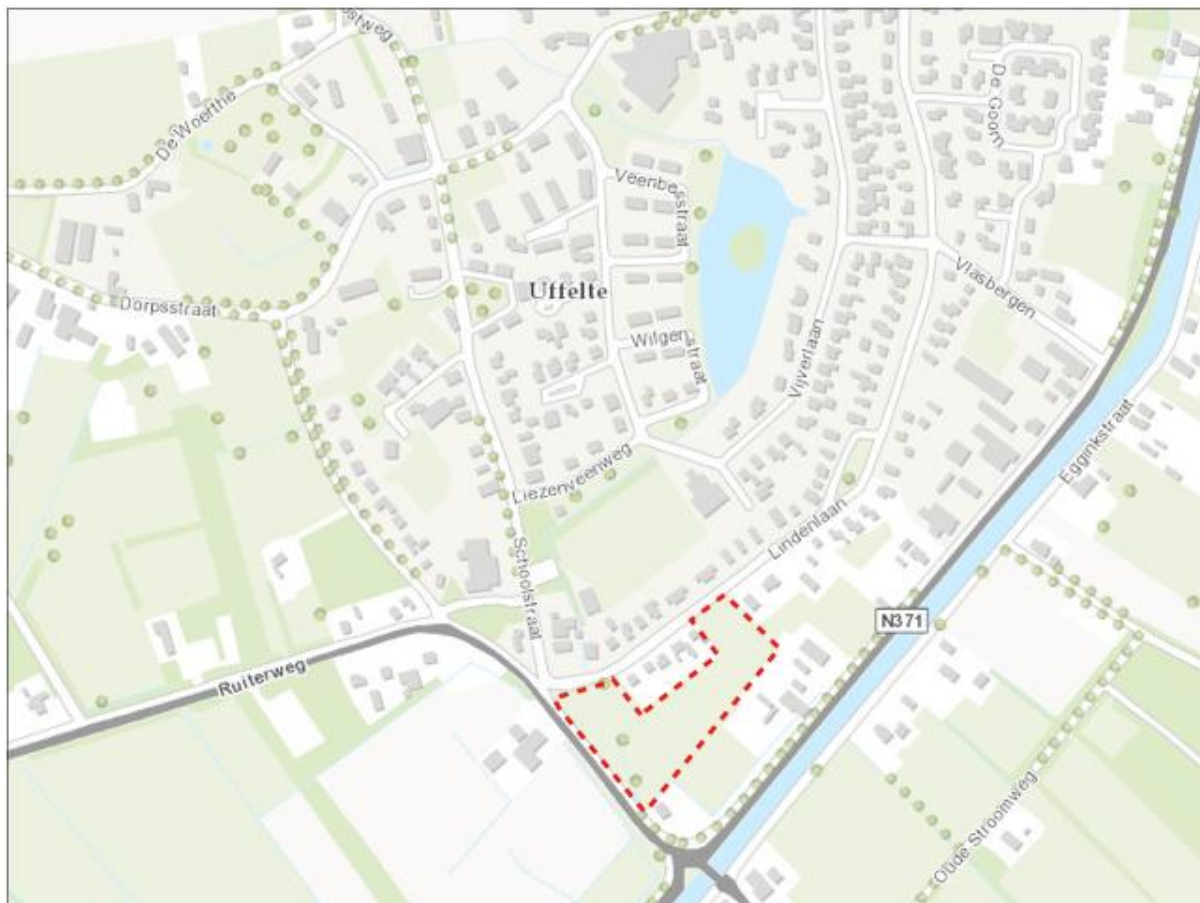
Initiatiefnemer is voornemens enkele onbebouwde gronden ter grootte van circa 1,3 hectare aan de Lindenlaan-Zuidstraat in Uffelte te ontwikkelen met woningbouw. Het zal gaan om 20 tot 22 woningen in de vorm van vrijstaande, twee onder één kap en drie onder één kap woningen. De exacte verhouding tussen deze woningtypen wordt niet vastgelegd, maar zal afhangen van de vraag vanuit de markt.

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Uffelte' mogen de gronden uitsluitend voor agrarische doeleinden worden gebruikt. De bouw van nieuwe woningen ter plaatse is daarom niet in overeenstemming met de huidige planologische kaders. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat een onbebouwde locatie aan de Lindenlaan-Zuidstraat in de kern Uffelte. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is er een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Uffelte (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1701.0000BP00000000567-0003) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Uffelte'. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Westerveld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Uffelte' (Bron: Gemeente Westerveld)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Agrarische doeleinden" en "Water". Daarnaast is voor een deel van het plangebied de aanduiding "geluidszone" opgenomen.

Gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" zijn bestemd voor het weiden van vee en/of verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex) met daar bijbehorende andere-bouwwerken, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

De tot "Water" bestemde gronden zijn bedoeld voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen met daar bijbehorende andere-bouwwerken, waaronder stuwen, sluizen, duikers en dammen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingsplan. Uitsluitend andere-bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter mogen ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een deel van het plangebied is de aanduiding “geluidzone” opgenomen. Uitsluitend binnen de bestemming “Woondoeleinden” zijn hier nadere bepalingen aan gekoppeld. Binnen de bestemming “Agrarische doeleinden” en “Water” gelden dan ook ter plaatse van de aanduiding geen restricties of aanvullende eisen.

Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders voor de realisatie van het planvoornemen.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Westerveld beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Westerveld in de kern Uffelte. Ten noorden en noordwesten van Uffelte liggen de Uffelteresch en bosrijke natuurgebieden. Ten zuidwesten ligt het Uffelter Binnenvelt en aan de zuidzijde wordt de kern begrensd door landschappelijk waardevolle agrarische gronden. Gezien het vorenstaande kan het dorp gekarakteriseerd worden als een typisch esdorp. De bebouwing van Uffelte was van oorsprong gelegen langs de Dorpsstraat, Postweg en Ruiteweg. Na de aanleg van de Drentsche Hoofdvaart (1767) en de daaraan parallel liggende wegen heeft zich in het tussengelegen gebied, waaronder aan de Lindenlaan, tevens bebouwing ontwikkeld. Tegenwoordig telt het dorp circa 630 huishoudens en 1450 inwoners.

Het plangebied heeft een omvang van circa 13.000 vierkante meter. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Lindenlaan en woningbouw (Lindenlaan 2 t/m 12). Aan de noordoostzijde bevindt zich een woning en agrarische cultuurgronden. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door diverse woonpercelen en agrarische gronden. Tot slot wordt het plangebied aan de zuidwest en noordzijde begrensd door de fietspad die parallel is gelegen aan de Zuidstraat. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin het plangebied en de directe omgeving. Er is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: Bing maps)

De gronden gelegen in het plangebied zijn op dit moment onbebouwd en in gebruik als grasland. Met uitzondering aan de noordwestzijde van het plangebied komen er voor het overige geen bomen voor. Hierna zijn twee straatbeelden opgenomen waarin de huidige situatie in het plangebied wordt weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Google streetview)

## 2.2 Gewenste situatie

De toekomstige invulling van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen met bijbehorende groen en infrastructuur. De toekomstige invulling wordt hierna beschreven aan de hand van het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige inpassing. De aspecten verkeer en parkeren worden nader toegelicht in subparagraaf 2.2.2.

### 2.2.1 Woningbouwprogramma

Zoals reeds aangegeven voorziet de ontwikkeling in de realisatie van maximaal 22 grondgebonden woningen. Hierbij worden een drietal woningtypen onderscheiden: vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en rijenwoningen (drie en vier-onder-een kap woningen). In deze fase wordt uitgegaan van 8 vrijstaande woningen, 3 twee onder één kap woningen (totaal zes woningen) en 2 drie onder één kap woning (totaal zes woningen). Gezien de planperiode van 10 jaar is in dit bestemmingsplan echter gekozen voor enige flexibiliteit in de bestemmingsplanregels. Het is dan ook mogelijk, indien de vraag vanuit de markt daar aanleiding toe geeft, dat uiteindelijk een andere verhouding tussen de woningtypen wordt gerealiseerd.

Bureau La4sale uit Amsterdam heeft een planstudie verricht naar een mogelijke stedenbouwkundige invulling van het gebied. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat de wijze van de verkaveling afwijkt van de laatste situatie. In afbeelding 2.3 is de laatste versie van de verkavelingstekening opgenomen.



Afbeelding 2.3 Inrichtingsvariant woningbouwontwikkeling Lindenlaan-Zuidstraat (Bron: La4Sale)

De omliggende structuren zijn als uitgangspunt genomen bij het inrichten van het plangebied. Daarom is er gekozen voor een combinatie tussen erfvormen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) en een aantal losse dorpse woningen. De losse compositie van de gebouwen rond kleine gemeenschappelijke groene veldjes en weijtjes zorgt voor een landelijke en open ruimtelijkheid. Zo worden de zichten over de open weide richting kanaal en vanaf het kanaal op het plangebied geregisseerd.

B+O Architectuur en Interieur B.V. heeft voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat de wijze van de verkaveling afwijkt van de laatste situatie. De in afbeelding 2.3 opgenomen situatie betreft de laatste situatie.

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### 2.2.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers opgenomen in de publicatie zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 2.2.2.2 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van:
  - Koop, vrijstaand;
  - Koop, twee-onder-één kap;
  - Koop, tussen/hoek (drie- en vier-onder-één kap).
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk<sup>1</sup>
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	<b>Koop, vrijstaand</b> Gemiddeld	<b>Koop, twee-onder-een-kap</b> Gemiddeld	<b>Koop, tussen/hoek</b> Gemiddeld
<u>Parkeerbehoefte</u>	2.3	2.2	2.0
<u>Verkeersgeneratie</u>	8.2	7.8	7.4

Opgemerkt wordt dat een woningcorporatie reeds voornemens is 5 á 6 woningen af te nemen en deze vervolgens te verhuren. Voor huurwoningen geldt een lagere parkeernorm en verkeersgeneratie.

### 2.2.2.3 Berekening parkeerbehoefte en verkeergeneratie

In deze fase wordt uitgegaan van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied met 8 vrijstaande woningen, 3 twee onder één kap woningen (totaal zes woningen) en drie onder één kap woning (totaal zes woningen). Dit levert een totale parkeerbehoefte op van **44** parkeerplaatsen. In het plan is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning, inhoudende dat er in totaal 40 parkeerplaatsen worden aangelegd. In het plan wordt rekening gehouden met diverse manieren van parkeren. Zo bestaat de mogelijkheid om inpandig (geïntegreerd in hoofdgebouw) te parkeren of in een garage. Daarnaast zal sprake zijn van opstelplaatsen op eigen terrein en tot slot worden er enkele parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. In eerste instantie wordt het aan te leggen aantal parkeerplaatsen voldoende geacht om te voorzien in de parkeerbehoefte, dit mede gezien het feit dat een aantal woningen naar verwachting gaan worden verhuurd en hiervoor lagere parkeernormen gelden. Gezien de omvang van de kavels zijn er mogelijkheden om het aantal parkeerplaatsen in de toekomst verder uit te breiden.

De nieuwe beoogde invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van **157** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Gezien de wijze van ontsluiting over twee toegangswegen alsmede de capaciteit van de omliggende wegen (Zuidstraat en Lindenlaan) zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

---

<sup>1</sup> Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

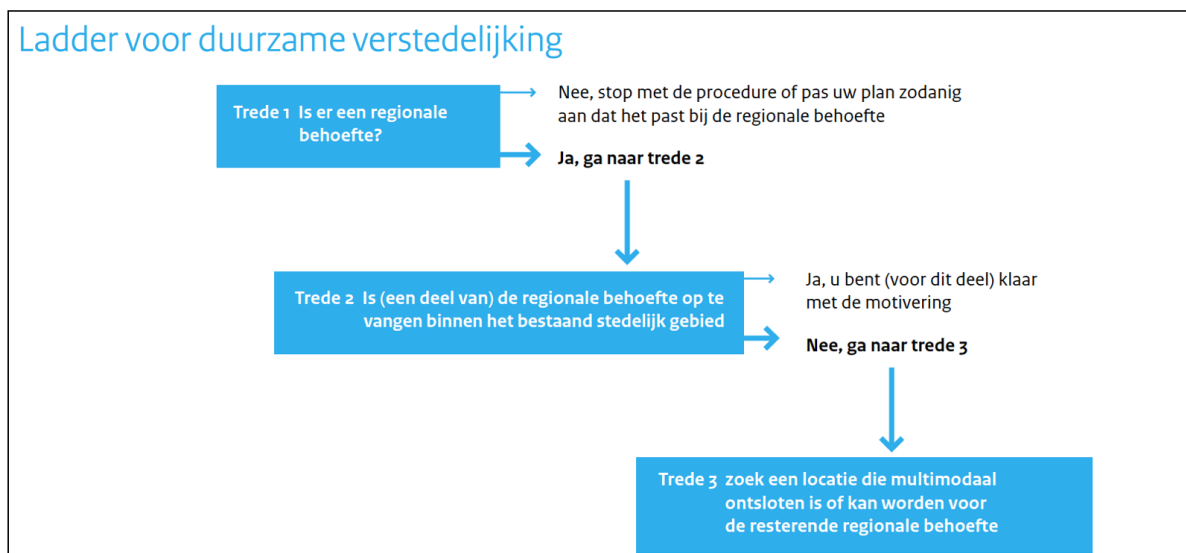
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland, Overijssel en Drenthe) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

### 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van behoefte naar woningen in Uffelte. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 3.3.1 en 3.4.2. Dit bestemmingsplan voorziet in voldoende flexibiliteit om het woningbouwprogramma zodanig aan te passen dat het aansluit bij actuele vraag naar woningtypen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.* Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Hiermee is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Op de voorgenomen ontwikkeling is, als zelfstandig project, het toepassen van de vereenvoudigde procedure zoals opgenomen in de Crisis- en herstelwet mogelijk. Dit vanwege het feit dat aan het minimaal aantal woningen (minimaal 12), zoals genoemd in hoofdstuk 2 afdeling 6 van de Chw, wordt voldaan. In de publicatie van dit bestemmingsplan wordt de toepassing van de crisis- en herstelwet expliciet vermeld.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe (2 juli 2014) en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (9 maart 2011).

### 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

#### 3.2.1.1 Algemeen

Op 2 juli 2014 is de geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

Onze belangrijkste opdracht tot 2020 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe we met deze ontwikkelingen moeten omgaan. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

#### 3.2.1.2 Thema: Wonen

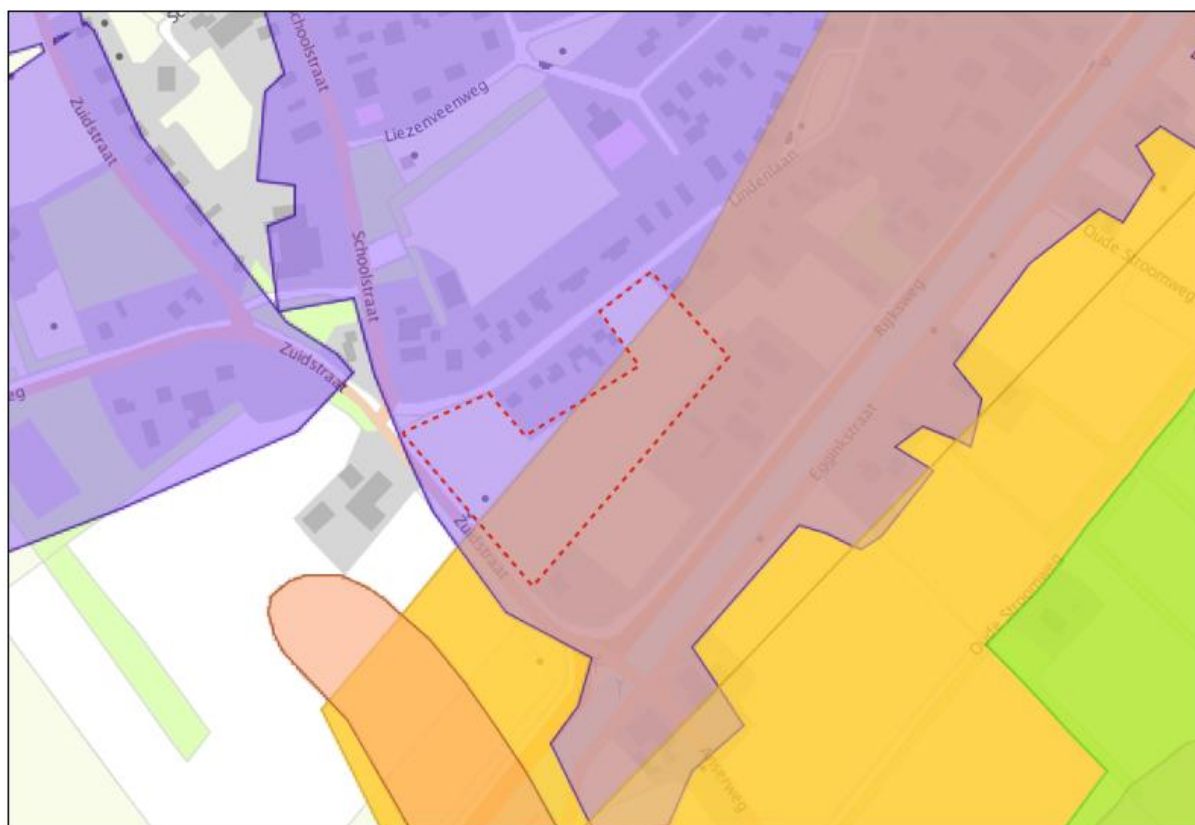
De provincie wil investeren in de aantrekkelijkheid van Drenthe als woonprovincie. Drenthe kent karakteristieke woonmilieus die voorzien in de vraag naar landelijk en groen wonen. Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om de herstructurering en verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen. Het is belangrijk om de woningvraag en het investeringspotentieel te benutten voor het herontwikkelen en transformeren van de bestaande woongebieden in de steden en dorpen. Daarmee geeft de provincie actief invulling aan de SER-Ladder voor zorgvuldig ruimtegebruik.

De steden en grotere dorpen vullen een belangrijk deel van de woningopgave in, vanuit hun wens om een goed voorzieningenniveau in stand te houden. De gelaagde kernenstructuur van de regio is de basis voor het invullen van de woningbehoefte. Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte, hanteren wij het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat we prioriteit geven aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden.

#### 3.2.1.3 Kernkwaliteiten

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur. In voorliggend geval is hier sprake van.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de kaart 'Kernkwaliteiten'. Het plangebied is op deze kaart aangemerkt als 'Cultuurhistorie: waardevol esdorp' en 'Aardkundige waarden: beschermingsniveau generiek en middel'.



Afbeelding 3.3 Kaart kenwaliteiten (Bron: Provincie Drenthe)

### Aardkundig

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro)relief.

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan.

### Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren ons niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed.

#### 3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsvisie

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt goed aangesloten op de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in de provinciale omgevingsvisie. In voorliggend geval gaat het om een binnenstedelijke locatie die ontwikkeld wordt tot woonlocatie. Van een uitleglocatie en ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook gezinszins sprake. Door het realiseren van de woningen wordt er voorzien in de woningbehoefte en wordt er bijgedragen aan de sociale vitaliteit. In de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de



kernkwaliteiten. Het plan betreft een inbreidingsproject geïnspireerd op de opbouw en architectuur van het historische Uffelte. Dit geldt bij voorkeur ook wat betreft de architectuur en materiaalkeuze. Hiermee is het passend binnen de kernkwaliteit cultuurhistorie. Ten aanzien van de aardkundige waarden wordt opgemerkt dat beoordeeld is of er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In voorliggend geval was dit niet noodzakelijk. Derhalve wordt verwezen naar paragraaf 4.8 waar nader wordt ingegaan op archeologie en cultuurhistorie. Van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden danwel beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven is geenszins sprake. Hiervoor wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijdraagt aan voldoende woonaanbod in Uffelte.

### 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

#### 3.2.2.1 Algemeen

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 gehouden zijn.

Op 9 maart 2011 is de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld, met de "Vijfde wijzigingstranche Provinciale omgevingsverordening". Met deze tranche is hoofdstuk 3 Ruimtelijk Omgevingsbeleid als onderdeel aan de bestaande POV toegevoegd.

In voorliggend geval zijn artikel 3.15 (Zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 3.25 (Woningbouw) het meest van belang. Hierna is de desbetreffende artikel opgenomen.

#### 3.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder)

- 1 Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimteveragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een Rood-voor-groen dan wel Ruimte-voor-ruimte regeling.

In voorliggend geval is uitsluitend het eerste lid van toepassing.

#### 3.2.2.3 Woningbouw

- 1 Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

In voorliggend geval is uitsluitend het eerste lid van toepassing.

#### 3.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsverordening

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Door de binnenstedelijke locatie om te vormen naar woonbuurt wordt voorzien in de woningbehoefte. Hiermee sluit het voornemen goed aan op het principe van de SER-ladder. Tevens past de ontwikkeling binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van de woningbouwprogrammering. Derhalve wordt hiervoor

verwezen naar paragraaf 3.3 en 3.4. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe

##### 3.3.1.1 Algemeen

De provincie Drenthe stelt in haar Omgevingsvisie Drenthe dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. De provincie heeft Drenthe in drie regio's verdeeld. De regio's Noordmidden Drenthe, Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe. Deze Regionale Woonvisie behelst het gebied Zuidwest Drenthe, met daarin de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld. Deze vier gemeenten zijn gaan samenwerken aan de regionale woonvisie.

Binnen de vier gemeenten in Zuidwest Drenthe wordt onderkend dat in de huidige veranderende woningmarkt afstemming van groot belang is. Kopers zijn veeleisend in het voorzien van hun woonbehoefte en ze kijken over gemeentegrenzen heen. Tegelijk is de huishoudensgroei en de bouwopgave in Drenthe beperkt. In verschillende kernen in de regio Zuidwest is een bevolkingsdaling zichtbaar, vooral in de plattelandsgemeenten en -kernen. Daarnaast heeft de economische crisis invloed op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheid en financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. Er is sprake van een veranderde woningmarkt, met teruglopende afzetmogelijkheden. Ook is zichtbaar dat bedrijvigheid in bebouwd c.q. stedelijk gebied afneemt. Een transformatie naar woningbouw is dan een logische keuze.

##### 3.3.1.2 Woningbouwopgave

De opgave voor woningbouw ligt in de regio Zuidwest op ongeveer 3.700 woningen van 2010 tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe. Dit wijkt af van de bevolkingsprognose XVII van de provincie van augustus 2009. Deze prognose is verwerkt in de Omgevingsvisie van de provincie waarbij wordt uitgegaan van een woningbouwproductie voor de regio Zuidwest-Drenthe van 5.100 woningen van 2008 tot 2020. Voor Westerveld is de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op 400 woningen tot 2020.

Uit een eerste analyse van verhuisbewegingen van Westerveld naar de drie andere gemeenten, ziet Westerveld inwoners naar Meppel vertrekken. Dit zijn veelal jonge gezinnen maar ook ouderen, 65+. De trek naar de andere twee gemeente is minder. Westerveld heeft qua verhuizingen meer een beweging van en naar de andere buurgemeenten zoals Midden-Drenthe, Steenwijkerland en Ooststellingwerf. De motieven waarom mensen verhuizen zijn niet bekend maar naar verwachting is het aanbod in Westerveld op het moment dat mensen willen verhuizen niet geheel toereikend of bereikbaar. De wachtlijsten voor een huurwoning zijn lang en een koopwoning is vaak te duur aangezien het vaak gaat om 2-1 kap of vrijstaand in Westerveld. Er is nauwelijks doorstroom. In de toekomst zal meer vraaggestuurd gebouwd gaan worden en zullen projecten in kleine stapjes uitgevoerd gaan worden. Er zal nauw gekeken worden naar mogelijkheden voor inbreiding. Starters moeten meer mogelijkheden krijgen. Ook als de starter transformeert naar een gezin zal er aanbod moeten zijn om zo weer plaats te kunnen maken voor de volgende generatie starters. Deze doelgroep wil Westerveld graag behouden. Het is bekend dat veel jongeren van het platteland hier graag willen blijven wonen of weer willen terugkeren na bijv. studie. Westerveld wil aantrekkelijk blijven voor deze groep die op het platteland willen wonen en bewust niet kiezen om in een stad als Meppel of Hoogeveen te gaan wonen.

##### 3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe

De regionale woonvisie, groeiemodel deel 1 is door de colleges van de vier gemeenten op 30 oktober 2012 vastgesteld. In deze visie is ingegaan op de diverse plannen binnen de vier gemeenten. Uffelte is, behalve met een herstructureringsplan, niet als ontwikkellocatie genoemd in de Regionale Woonvisie. Dat heeft te maken dat tijdens het opstellen van dit document de ontwikkeling aan de Lindenlaan niet actueel was en er geen harde plancapaciteit lag. Zoals hierboven genoemd is, heeft Westerveld meer harde plancapaciteit dan 400. Dat heeft ook te maken met het meetellen van capaciteit die opgenomen is met een uitwerkingsbevoegdheid

waar, zoals eerder genoemd, nimmer gebruik van is gemaakt vanwege het instorten van de woningmarkt. Als we de harde aanwezige plancapaciteit bij elkaar optellen en de 22 van dit bestemmingsplan daar bij tellen dan wordt de 400 niet overschreden, zie afbeelding hieronder.

#### Plan­capaciteit tot 2020

Kern	Naam plan	Naam ontwikkelaar/eigenaar	plan­capaciteit
Diever	Kalterbroeken, fase 1,2	Derde	94
Diever	Gemeentehuislocatie	Derde, gemeente	41
Zorgvlied	Onsteestraat	Gemeente	12
Wapse	voormalig sportveld	Gemeente	11
Vledderveen	voormalig sportveld	Gemeente	6
Wapse	Hoeveplan	Derde	14
Doldersum	saneringsloc. Schipper	Derde	4
Dwingeloo	De Valderse	Derde	44
Havelte	Meerkamp-West, fase	Derde	90
Vledder	Vledder-Noord, fase 1	Gemeente	34
Uffelte	Lindenlaan- Zuidstraat	Derde	22
Rest			28
Totaal			<b>400</b>

De regionale woonvisie is een groeimodel. Dat wil zeggen dat er een vervolg aan gegeven wordt. Elke gemeente zal hierbij moeten monitoren wat er terecht komt van bepaalde capaciteit of dat bijvoorbeeld bijgesteld moet worden. Bij de Structuurvisie in Westerveld (zie hierna) is gekozen voor marktgestuurd bouwen. Uiteraard dient een plan aan bepaalde eisen te voldoen. Het is aan de gemeente om te monitoren dat de capaciteit van 400 niet overschreden wordt en waar nodig plannen bijstellen/herontwikkelen of bij te laten stellen. In regionaal verband wordt gewerkt aan een monitoringssysteem voor de vier gemeenten met daarbij inzage in kwantiteit en kwaliteit: wat is de jaarlijkse productie, waar wordt gebouwd, verhouding huur/koop, typologie, prijsklasse.

Afgesproken is dat de woningbouwplannen in regionaal verband afgestemd worden. De planontwikkeling van bestemmingsplannen voor woningbouw worden besproken en getoetst in o.a. hoeverre van regionale concurrentie sprake is. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om zowel vrijstaande, twee-onder-één kap en rijenwoningen (drie en vier-onder-een kap woningen) te realiseren. Doordat de verhouding tussen de woningtypen niet expliciet wordt vastgelegd in de bestemmingsplanregels is het mogelijk te sturen, om zodoende te kunnen voorzien in de woningbehoefte vanuit de markt. In de Regionale Woonvisie is een herstructurering (sloop-nieuwbouw) locatie genoemd als op dat moment enig concreet woningbouwplan. De capaciteit van dit plan is was destijds nog "zacht" en is qua aantallen behoorlijk naar beneden bijgesteld. Er lagen mogelijkheden voor ± 60 woningen maar dat is vanwege de huidige tijd bijgesteld naar 22. Hierdoor ontstaat ook een kwalitatief betere verkaveling en product. De huidige ontwikkelaar ziet kansen liggen voor woningbouw in Uffelte. Er kan gekozen worden uit verschillende types woningen waaronder een starterswoning maar ook een levensloopbestendige woning. In 2012 is een verkennend behoefteonderzoek geweest waaruit blijkt dat voorzien kan worden in een behoefte, zie bijlage.

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. Er zullen minimaal 5 starterswoningen gerealiseerd worden. In elke fase dienen minimaal 2 starterwoningen te worden gerealiseerd overeenkomstig de criteria als bedoeld in de Nota grondprijzen 2012/2013, te realiseren met een v.o.n. prijs van maximaal € 160.000,-

Het plan wordt in principe in twee fases gerealiseerd. De volgende fase mag worden opgestart indien

1. 70% van de kavels in een fase is verkocht of
2. 70% van de kavels van het totale plangebied is verkocht.

In het tweede geval kan het zo zijn dat het gehele plan in een keer wordt ontwikkeld.

Met dit plan kan worden voorzien in een variatie in woningbouw voor Uffelte. Uffelte kenmerkt zich door een hecht dorps karakter. Veel jongeren willen graag in Uffelte blijven wonen maar de bestaande woningvoorraad

is veelal niet bereikbaar of niet volgens wens. De beleidsdocumenten zoals Visie op Wonen, Regionale Woonvisie en Structuurvisie willen kansen stimuleren waar mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe'. Ambtelijke afstemming omtrent dit plan heeft plaatsgevonden op 11 juni 2014.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

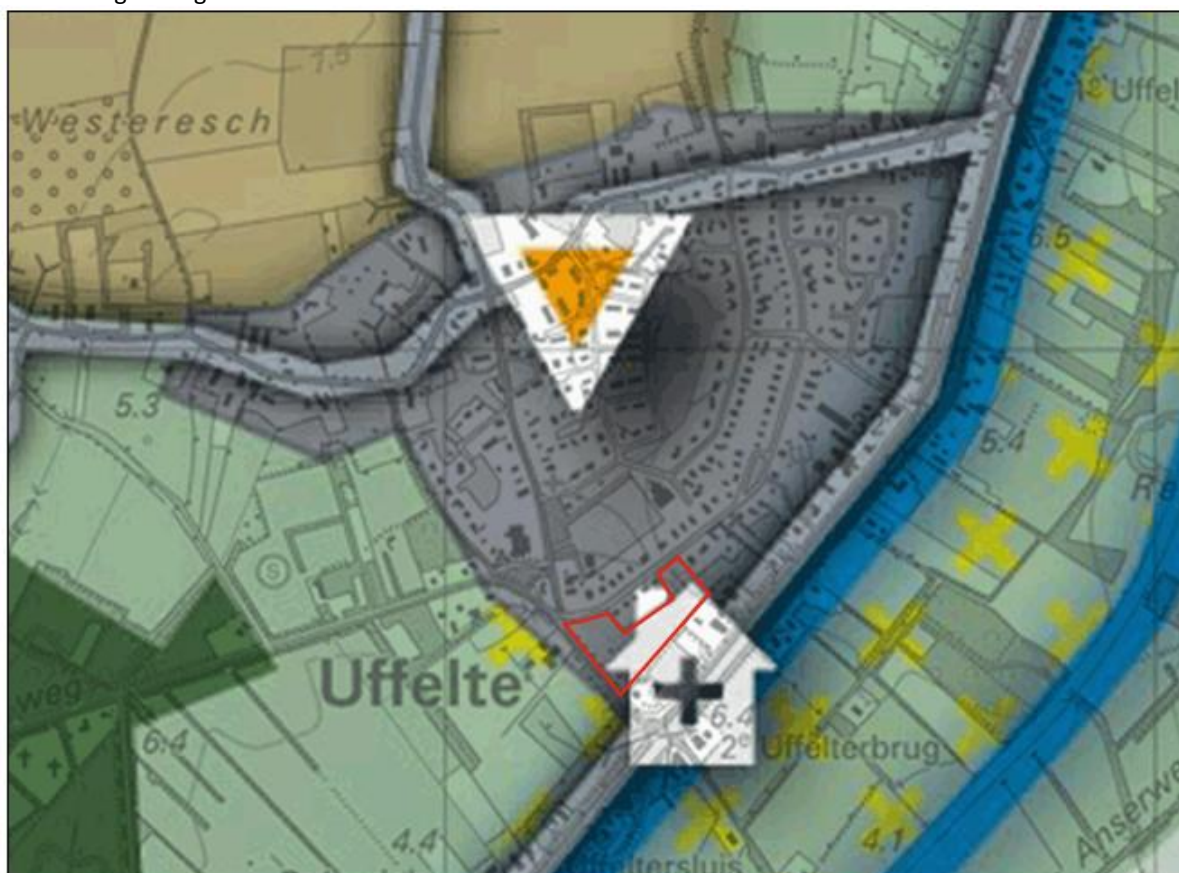
Het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in een aantal beleidsdocumenten.

#### 3.4.1 Structuurvisie Westerveld

##### 3.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. De structuurvisie is het instrument om de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied van de gemeente vast te leggen. Hierbij wordt de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. Met een structuurvisie maakt de gemeenteraad duidelijk wat zij de komende tien jaren wil versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist wil behouden of beschermen. Daarmee bepaalt de structuurvisie ook de richting van de bestemmingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

Hierna is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangemerkt als 'Uitbreiding woongebied'.



Afbeelding 3.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Westerveld)

In voorliggend geval is het thema 'Wonen en woonomgeving' van belang. In de volgende subparagraaf wordt nader op dit thema ingegaan.

### 3.4.1.2 Thema Wonen en Woonomgeving

De gemeente wil de kansen die zich voordoen op de woningmarkt zo goed mogelijk benutten. Hierbij is ze afhankelijk van initiatieven van marktpartijen (corporaties, commerciële ontwikkelaars, zorginstellingen, e.d.). Die hebben een eigen verantwoordelijkheid en een eigen belang om woningbouwplannen op te stellen. De woningvoorraad van de gemeente bestaat voor bijna 70% uit woningen in de koopsector. Ondanks het grote koopaanbod wil de gemeente in staat zijn op dergelijke initiatieven en plannen een goede regie te voeren, zodat deze plannen kwantitatief en kwalitatief de juiste bijdrage leveren aan goed en zorgeloos wonen in Westerveld.

De gemeente Westerveld zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurten en de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Als algemene criteria hanteert de gemeente:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming) in de dorpen;
- de bijdrage aan gewenste stimulering van belangrijke doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen;
- de duurzaamheid van de ontwikkeling.

de verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte) voor uitbreiding van woningen binnen de bebouwde kom hanteert de gemeente op bestemmingsplanniveau de uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen.

### 3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Westerveld

Het plangebied is op de structuurvisiekaart expliciet aangegeven als locatie waar uitbreiding van het woongebied kan plaatsvinden. Het realiseren van 20 tot 22 woningen ter plaatse is beleidsmatig dan ook passend. Daarnaast voorziet het plan in diverse woningtypen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen, waaronder starters, gezinnen en senioren. Dit bestemmingsplan voorziet overigens in voldoende flexibiliteit om, indien de markt daar de aanleiding toe geeft, de woningtypen aan te passen aan de vraag vanuit de markt. Tot slot wordt met de voorgenomen vormgeving, opzet en groene karakter een hoogwaardige woonbuurt gerealiseerd passend bij de kern Uffelte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

## 3.4.2 Visie op Wonen 2012 - 2020

### 3.4.2.1 Algemeen

Op 8 mei 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Westerveld de 'Visie op Wonen 2012 - 2020' vastgesteld. De woonvisie was mede bedoeld als basisdocument voor de later op te stellen Structuurvisie. De woonvisie geeft een actueel overzicht van de lokale en bovenlokaal ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Westerveld.

### 3.4.2.2 Beleidskeuzes

Het is en blijft de ambitie van het college om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Het college heeft bij deze Visie op Wonen besloten te gaan voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen en dit tot 2020 te faciliteren. Het aantal van 400 is ingegeven door de aantallen die in regionaal verband zijn afgesproken. Hierover later meer bij het onderdeel "Regionale woonvisie". Bij de "Visie op Wonen" is een bijlage gevoegd met een overzicht van de harde plancapaciteit. Als

we de harde plancapaciteit tot 2020 bij elkaar optellen dan wordt de 400 overstegen. Veel bestemmingsplan zijn destijds en voor de economische crisis vrij ruim van opzet vastgesteld. Bij recht is een x-aantal woningen toegestaan en de restcapaciteit zit in veel bestemmingsplan met een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Echter door de economische crisis zijn veel bestemmingsplannen niet in uitvoering genomen of zijn de aantallen door middel van een partiële herziening teruggebracht.

Het overzicht is opnieuw bekeken en als we kijken naar het principe van “marktgestuurd bouwen” en de capaciteit die er momenteel concreet ligt, wordt het aantal van 400 niet overstegen. Uiteraard moeten hierin bewuste keuzes gemaakt worden en zal dit ertoe leiden dat bepaalde plannen bijgesteld gaan worden of op de langer termijn gesteld of gefaseerd gaan worden .

Welke dat zijn valt nu nog niet te zeggen. Het college is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit. Als uitvloeisel van de Structuurvisie en de Visie op Wonen wordt een woningbouwprogramma opgesteld en worden de aantallen gemonitord.

Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. Het idee bij de “Visie op Wonen” was dat er circa 100 (koop)woningen voor starters gereserveerd zouden worden. Daarnaast wilde het college een deel van de capaciteit (circa 100) reserveren voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er zouden 50 woningen gereserveerd worden voor levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder zouden er circa 100 woningen gereserveerd worden voor de huursector. 50 hiervan wilde het college reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector. Tot slot luidde het voorstel dat er circa 50 woningen gereserveerd worden voor particuliere initiatieven, waaronder bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap. Voor de verdeling over de kernen stelde het college een praktische lijn voor. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader geschouwd op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen als ook de ruimtelijke analyse van de structuurvisie is gemaakt. Het voorstel was dat de verdeling van de woningaantallen over de kernen in de structuurvisie zou worden geregeld. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de Structuurvisie dit voorstel niet overgenomen en heeft bepaald dat marktgestuurd gebouwd gaat worden. De voorgestelde onderverdeling is hiermee losgelaten. Gelet op de gemaakte afspraken in regionaal verband maar ook op lokaal niveau is het daarom nodig de capaciteit te herijken en nieuwe toevoegingen goed te monitoren door middel van een programmering.

#### *3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Visie op Wonen 2012-2020*

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Westerveld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om maximaal een twintigtal woningen in diverse woningtypen te realiseren. Er kan dan ook worden gestuurd worden op basis van de woningbehoefte. Gezien de beoogde woningtypen kan het hierbij gaan om goedkopere woningen geschikt voor starters danwel middeldure tot dure woningen voor gezinnen of senioren. De ontwikkelaar wil zich ten opzichte van de markt flexibel opstellen. De uiteindelijke koper bepaalt hoe het product er uit komt te zien. Is er bijvoorbeeld behoefte aan het woonprogramma op de begane grond (levensloopbestendig) dat is dat mogelijk. Starters komen ook aan bod in dit project. In de anterieure overeenkomst zijn over het woningbouwprogramma afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar.

### **3.4.3 Welstandsnota gemeente Westerveld**

#### *3.4.3.1 Algemeen*

Het welstandsbeleid van de gemeente Westerveld is vastgelegd in de herziene ‘Welstandsnota gemeente Westerveld’ die op 13 november 2010 inwerking is getreden. Aanleiding voor deze herziening is de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. De welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk.

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het plangebied gelden criteria behorend bij het deelgebied 'Esdorpen en gehuchten'.

#### 3.4.3.2 Deelgebied: Esdorpen en gehuchten

Bij esdorpen en -gehuchten is vooral 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. De criteria hebben betrekking op de aspecten ligging, massa en vorm, detaillering, materiaal en kleuren. Hierna zijn de meest van belangzijnde criteria opgenomen.

##### Ligging

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

##### Massa en vorm

- Bouwmassa's (hoofd)gebouwen bestaat uit rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen en één bouwlaag met kap met lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is.
- De hoofdvormen moeten geënt zijn op ambachtelijk-traditionele bouw.
- Bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.

##### Detailering

- Een sobere, maar zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detailering toepassen.
- Dakramen en dakkapellen in aantal en omvang beperken. Maximaal 1 dakkapel per dakvlak en maximaal 1 dakraam per vertrek.
- Detailering bijgebouwen passend en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

##### Materiaal en kleurgebruik

- Gevels hoofdgebouwen in steenachtig materiaal, baksteen, kleur (donker)rood, roodbruin of in hout in een donkere kleur (bijv. zwart of donkergroen).
- Dakbedekking hoofdgebouwen niet spiegelende dakpannen of riet al dan niet in combinatie met elkaar.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en moderne invullingen, is afstemming met de gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in de omgeving vereist.
- Gevels van bijgebouwen in steen, kleur passend bij hoofdgebouw, of van hout, in een donkere kleur bijv. zwart of donkergroen.
- Dakbedekking bijgebouwen niet spiegelende dakpannen, riet of golfplaten in een donkere kleur. Het toepassen van andere dakbedekking, zoals dakpanprofielplaten, is mogelijk op vrijstaande bijgebouwen, mits dit past in de omgeving.
- Kozijnen, ramen en deuren en dergelijke in hout. Kleuren traditioneel wit en groen, afgestemd op pand en historische karakter van de omgeving.

#### 3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Westerveld

In de Welstandsnota staat aangegeven dat voor grote projecten, die een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld tot gevolg hebben, een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. B+O Architectuur en Interieur B.V. heeft voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat in aanvulling op de bouwregels tevens het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan geldt. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden de ontwerpen getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Naast dat de gemeente de

binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient het bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door een team van supervisors. Dit team zal de bouwplannen esthetisch toetsen en zal de samenhang wat betreft materiaal en kleurkeuze van de verschillende bouwwerken coördineren. Het supervisorteam zal bestaan uit Pieter Brink van B+O Architectuur en Interieur B.V. en Pepijn Godefroy van Landscape Architects for SALE.



## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeer- en industriellawaai niet van belang, aangezien er in de directe omgeving geen spoorlijn is gelegen en er geen geluidsproducerende bedrijvigheid plaatsvindt. Het aspect wegverkeerslawaai is in voorliggend geval wel van belang.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies uit Oldenzaal heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

#### 4.1.2 Onderzoekresultaten

De geplande woningen liggen in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijksweg en de Zuidstraat.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

De geluidbelasting op de 7 woningen langs de Zuidstraat bedraagt 49 tot 52 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB wordt overschreden. De geluidbelasting op de 2 woningen langs de N-371 bedraagt 49 dB op de verdieping waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in "stedelijk gebied" wordt niet overschreden. Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de desbetreffende woningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 49 tot 54 dB.

De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is :

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. Aan de voorwaarde dat moet worden gestreefd dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is wordt voldaan.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van een nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

#### 4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gelijktijdig met het opstarten van de procedure van het bestemmingsplan wordt tevens de procedure voor de hogere grenswaarde gevolgd.

## 4.2 Bodemkwaliteit

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

### 4.2.2 Onderzoeksresultaten

Uit de veld- en laboratoriumonderzoeken is het volgende naar voren gekomen:

#### Grond

##### Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

- Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+3+4+7+8+10 t/m 12) geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- Bovengrondmengmonster MM2 (boring 5+9+13 t/m 17) geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- Bovengrondmengmonster MM3 (boring 2+6+18 t/m 22) geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

##### Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

- Ondergrondmengmonster MM4 (boring 1+3+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- Ondergrondmengmonster MM5 (boring 2+5+6) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### Grondwater

##### Peilbuis 1 (1.8-2.8 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

##### Peilbuis 2 (2.5-3.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

#### Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

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

#### 4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

##### 4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

##### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 4.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

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. Er 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:

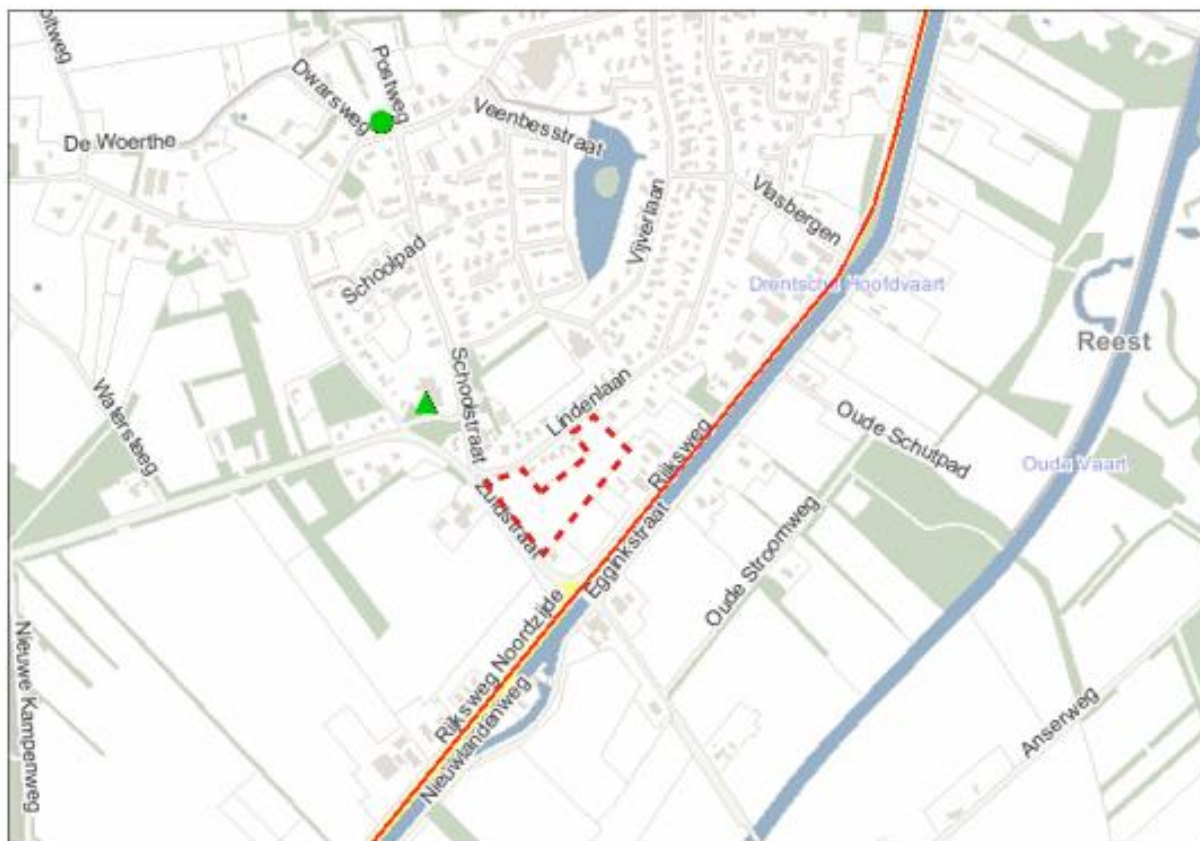
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

#### 4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Drenthe is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Drenthe staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Drenthe (Bron: Risicokaart Drenthe)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op ruime afstand, circa 63 meter, van het plangebied bevindt zich een provinciale weg (N371) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de provinciale weg is geen plaatsgebonden risicocontour opgenomen. Wel bevindt het plangebied zich in een gebied waar een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

In voorliggend geval gaat het slechts om de realisatie van maximaal 22 woningen. Op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport (HART) dient als kengetal 2,4 personen per woning te worden aangehouden. In voorliggend geval betekent dit dat uit dient te worden gegaan van 53 personen. De ontwikkeling zorgt, in algemeenheid, dan ook voor een beperkte toename van het aantal personen die ter plaatse verblijven. De mensen ter plaatse zijn veelal aan te merken als (zelf)redzaam en het gebied kan aan meerdere zijden worden ontvlucht. Daarnaast is er slechts sprake van een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen dat over de provinciale weg wordt vervoerd.

De voorgenomen ontwikkeling is ter advies voorgelegd aan Veiligheidsregio Drenthe. De volgende maatregelen zijn geadviseerd:

- Sta geen kwetsbare objecten die bedoeld zijn voor het verblijf – gedurende de hele dag of een gedeelte van de dag – van verminderd zelfredzame personen niet toe in het invloedsgebied van de weg waarbinnen ruimtelijke maatregelen genomen mogen worden (200 meter). Daartoe behoren in ieder geval (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen, basisscholen, sociale werkplaatsen of gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.

- Om de bereikbaarheid van de woningen te garanderen, wordt geadviseerd de weg in het plangebied met elkaar te verbinden zodat men rond kan rijden en de woningen via twee onafhankelijke routes zijn te benaderen.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de mogelijkheid om woningen te realiseren. Het realiseren van kwetsbare objecten, zoals beschreven in het advies, is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast zal er in het plangebied sprake zijn van een doorgaande weg. De woningen zijn dan ook grotendeels van twee onafhankelijke routes te bereiken.

#### 4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

#### 4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

## 4.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

### 4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van maximaal 22 nieuwe woningen in de kern Uffelte. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich uitsluitend het akkerbouwbedrijf gevestigd aan de Zuidstraat 1. In de VNG-uitgave is een akkerbouwbedrijf als zodanig opgenomen. Dergelijke inrichtingen vallen in categorie 2 met als grootste richtafstand 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de (bouwvlakken van de) nieuwe woningen en het bedrijfsperceel van het akkerbouwbedrijf bedraagt minimaal 50 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter mag het perceel tevens worden aangewend ten behoeve van een grondgebonden veehouderij. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor ‘het fokken en houden van rundvee’ een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Opgemerkt wordt dat aan de Rijksweg 23 een kleine paardenstal en paardenbak aanwezig is. Dergelijke voorzieningen bij een woning zijn niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave, vanwege het feit dat het een hobbymatige activiteit betreft. De VNG-uitgave gaat uitsluitend in op bedrijfsmatige activiteiten en gaat uit van een middelgroot modern bedrijf. De invloed van een kleine paardenstal en een paardenbak op de omgeving is, o.a. vanwege de kleinschaligheid en het (zeer) extensieve gebruik, dan ook vele malen beperkter dan een bedrijfsgerichte paardenhouderij. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de paardenstal en paardenbak en de nieuwe woningen minimaal 20 meter. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is gezien het vorenstaande te verwachten.

## 4.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De definitief van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

### 4.6.2 Geurgebiedsvisie gemeente Westerveld

De Wgv maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken (artikel 6 Wgv), binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". De gemeente Westerveld heeft een dergelijke 'geurverordening' opgesteld en gebiedsgericht geurbeleid ontwikkeld. In deze geurverordening zijn de afstanden aangepast.

### 4.6.3 Onderzoekresultaten geur

In voorliggend geval worden er nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen dienen te worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Rijksweg 15. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf waarvoor, op basis van de Geurgebiedsvisie, een minimale afstand van 50 meter geldt. In voorliggend geval bedraagt de afstand circa 300 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandeis. Daarnaast worden er in de omgeving van het plangebied geen intensieve veehouderijen geëxploiteerd.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.5 bevindt zich aan de Zuidstraat 1 op dit moment een akkerbouwbedrijf. Op het perceel is echter de planologische mogelijkheid aanwezig, om ter plaatse een grondgebonden veehouderij te exploiteren. Inhoudende dat ook ten opzichte van dit perceel voldaan moet worden aan de afstandeis van 50 meter. In voorliggend geval bedraagt de onderlinge afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het dichtstbijzijnde bouwvlak van de nieuwe woning minimaal 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand.

Gezien het vorenstaande mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt het voornemen geen beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

### 4.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geurgevoelige objecten. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven.



## 4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in het voorliggende geval onderzoek verricht naar de soorten- en gebiedsbescherming. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

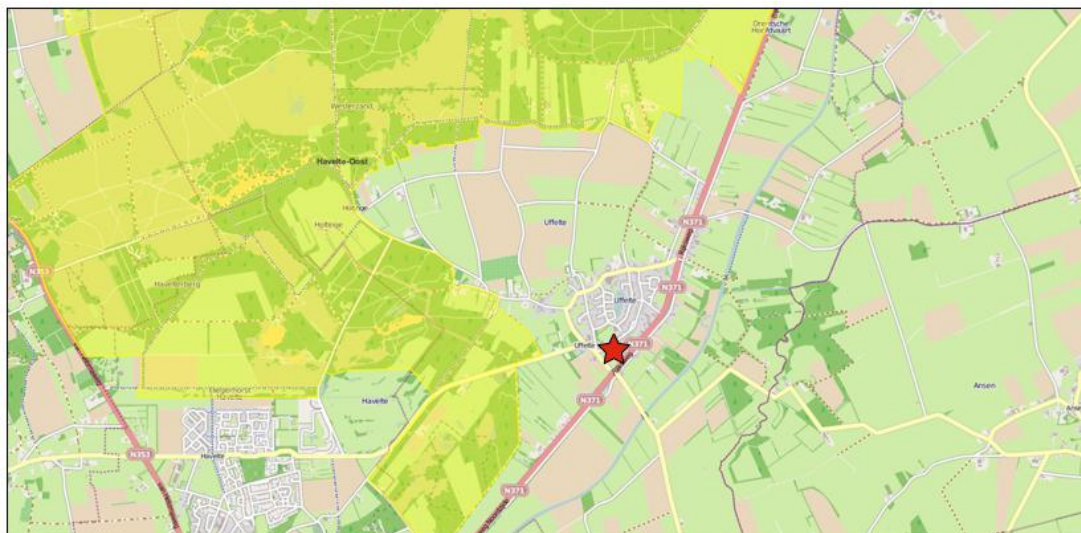
### 4.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

#### 4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Holtingerveld" is gelegen op een afstand van 450 meter. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Synabiosys Alterra)

Gesteld wordt dat realisatie van de voorgenomen activiteit geen nadelig effect heeft op de instandhouding van het Natura 2000-gebied. Voorgenomen activiteit heeft geen effect op de hydrologie van het gebied en is in niet betekenende mate als het gaat om verzurende- en vermestende stoffen, veroorzaakt door extra verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingswetvergunning wordt niet noodzakelijk geacht

#### 4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe

zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.

Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van de EHS bevinden zich op circa 250 meter afstand.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Drenthe)

Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt verondersteld dat het plangebied niet in de invloedssfeer van de EHS ligt en dat de kwaliteit en de duurzame instandhouding van de EHS niet wordt aangetast. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing van de omgevingsverordening Drenthe wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde flora-/faunasoorten vastgesteld en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het duurzaam kunnen blijven functioneren van beschermde leefgebieden van soorten buiten het onderzoeksgebied. Er broeden jaarlijks vogels in de beplanting in het onderzoeksgebied. Van de in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd. Werkzaamheden die mogelijk leiden tot vernietigen, verstoren of beschadigen van bezette vogelnesten dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is oktober-februari. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd e. art. 75C van de Ff-wet.

#### 4.7.3 Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit vormen de Ff-wet, de EHS en andere beschermde natuurgebieden geen belemmering.

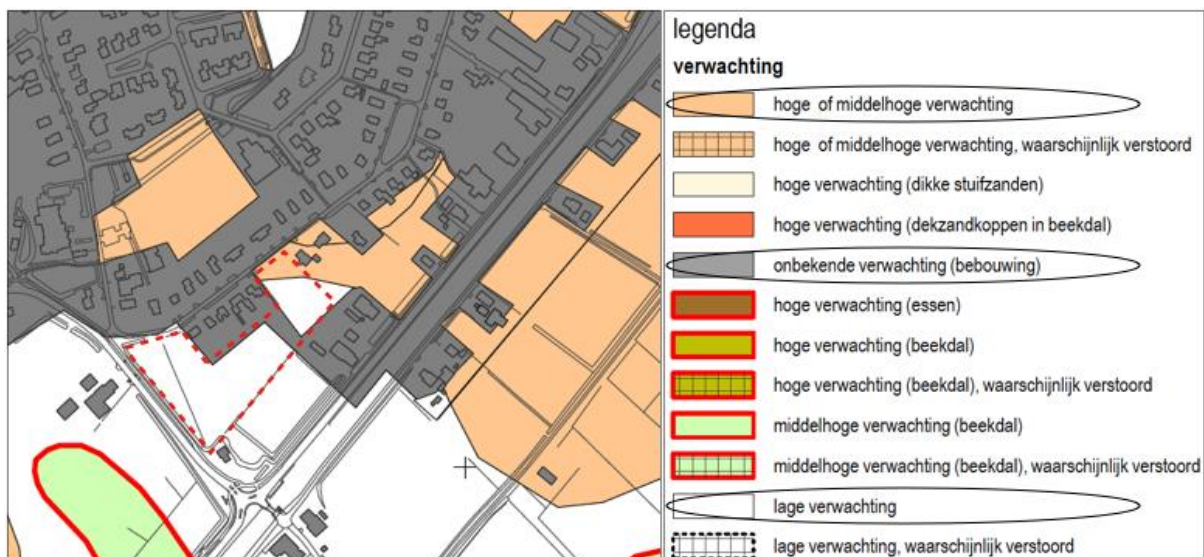
## 4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Westerveld heeft een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Westerveld)

#### 4.8.1.2 Onderzoekresultaten

Het plangebied heeft grotendeels een lage verwachting. Voor een beperkt deel heeft het plangebied een hoge of middelhoge verwachting en een onbekende verwachting.

Voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij bodemingrepen die dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en die een oppervlak van 1000 m<sup>2</sup> of meer beslaan eerst een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Bij ontwikkelingen kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat er bij bodemingrepen geen archeologisch vooronderzoek hoeft plaats te vinden.

De bebouwde kommen hebben een onbekende verwachting gekregen. Aangegeven wordt dat door de bouwactiviteiten de kwalitatieve verwachting laag is, onafhankelijk van de kwantitatieve verwachting van de landschappelijke eenheid waarop de bebouwing ligt. Daarom zijn er geen voorwaarden aan bodemingrepen ter plaatse gesteld.

Gesteld wordt dat de oppervlakte van de bodemingrepen ter plaatse van het gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup>. Het uitvoeren van een archeologisch

onderzoek is niet noodzakelijk. Wel is ter plaatse van de hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden.

Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij het bevoegd gezag.

## 4.8.2 Cultuurhistorie

### 4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

## 4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

## 4.9 Besluit milieueffectenrapportage

### 4.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', is in dit geval geen van een m.e.r.-beoordelingsplicht maar geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

#### 4.9.2 Onderzoeksresultaten

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r., namelijk: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Voor deze activiteit geldt, aangezien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 'plannen', een directe plan-m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijd:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

#### 4.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

#### 5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### 5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe 2009 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.

#### 5.1.4 Waterschap Reest en Wieden

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland 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.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen 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).

### 5.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een (mogelijk) redelijke invloed op de waterhuishouding.

Hierna zijn de van belangzijnde waterthema's nader uitgewerkt:

#### *Beschermingsgebieden*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keukens, wasmachine en douche) van de nieuwe woningen wordt via de aansluitpunten van de individuele huishoudens op de gezamenlijke riolering afgevoerd naar het hoofdriool gelegen in de Lindenlaan. Vervolgens wordt het afgevoerd naar de RWZI.

#### *Hemelwater*

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In voorliggend geval betreft de toename aan verharding (infrastructuur, dakoppervlak en tuinterrassen) circa 5.480 m<sup>2</sup>. In voorliggend geval dient er een compensatie van 10% plaats te vinden. In totaal dient er extra waterberging plaats te vinden met een oppervlakte 548 m<sup>2</sup>. Het voornemen is om het hemelwater af te voeren over de straat naar de molgoten. Via deze molgoten wordt het water naar wadi's/sloten geleid. In deze wadi's wordt het water tijdelijk opgevangen waarna het vervolgens vertraagd wordt afgevoerd naar een tweetal sloten. In afbeelding 5.1 zijn de wadi's/sloten aangegeven.



Afbeelding 5.1 Toekomstige waterhuishouding plangebied

- Westzijde: nieuwe wadi/sloot 115 m x 4 m breed (460 m<sup>2</sup>);
- Zuidoostzijde: verbreden bestaande sloot 130 m x 1 m breed (130 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup> bestaand = 85 m<sup>2</sup> toevoeging)

De twee grote wadi's/sloten zorgen voor een extra waterberging van 545 m<sup>2</sup>. Daarnaast worden er twee kleine wadi's in de groenvoorzieningen aan weerszijden van een vrijstaande woningen aangelegd. Hierin zal de resterende 3 m<sup>2</sup> worden geborgen. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieverplichting.

#### *Het gebruik van materialen*

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden uitlogende materialen zoals lood, koper en zink zoveel mogelijk vermeden.

#### **5.2.3 Reactie waterschap**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap is akkoord met de voorgenoemde ontwikkeling.



## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

#### 6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)  
In dit artikel zijn nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van de Rijksweg.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### 6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 6.3 Verantwoording van 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 mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk 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 gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### Groen (Artikel 3)

Een bestaande bomenrij alsmede enkele groene velden binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Groen'.

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 8 m, voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2,5 meter. Ter plaatse van wadi's of sloten mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

#### **Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)**

De ontsluitingsweg en enkele openbare terreinen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen.

De tot 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor wegen en fietspaden met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden. Parkeer- en groenvoorzieningen alsmede andere bijbehorende voorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die rechtstreeks ten dienste staan van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8 meter mag bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2 meter.

#### **Water (Artikel 5)**

De te verbreden watergang heeft de bestemming 'Water' gekregen. Bij een combinatie van bijvoorbeeld een watergang en groen hebben de desbetreffende gronden de bestemming 'Groen' gekregen.

Gronden binnen de bestemming 'Water' zijn onder andere bedoeld voor waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen en bossage met daaraan ondergeschikt infrastructurele voorzieningen. Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **Wonen (Artikel 6)**

De woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast zijn onder meer verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige en openbare nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn voor bouwwerken maatvoeringseisen opgenomen.

#### **Waarde - Archeologie (Artikel 7)**

In dit geval is de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de andere voorkomende bestemmingen tevens bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In deze dubbelbestemming gelden nadere voorwaarden ten aanzien van het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

## HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid is gewaarborgd in die zin dat er sprake is van een ruime woningbehoefte (zie subparagraaf 3.3.1.2 en subparagraaf 3.4.2.2) en het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt om wat betreft woningtype aan te sluiten op de vraag vanuit de markt. In 2010 en 2012 zijn er enquêtes gehouden door respectievelijk Dorpsgemeenschap Uffelte en Erfgoed B.V. Uit deze enquêtes is gebleken dat ook inwoners van de kern Uffelte een behoefte zien aan nieuwbouw. Voor de resultaten van de enquêtes wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Tot slot wordt het risico beperkt doordat woningen uitsluitend wordt gebouwd indien een groot aandeel verkocht is. Voor de enquêtes wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

### 7.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerveld. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8      **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

### **8.1      Vooroverleg**

#### **8.1.1    Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **8.1.2    Provincie Drenthe**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen reden geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

#### **8.1.3    Regio Zuidwest-Drenthe**

Het plan is op 11 juni 2014 in regioverband besproken en geaccordeerd.

#### **8.1.4    Waterschap Reest en Wieden**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterparagraaf, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, goed verwoord is. Het waterschap heeft dan ook een positief wateradvies afgegeven.

### **8.2      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In het voorliggende geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het plan kenbaar maken. Binnen de gestelde termijn zijn drie inspraakreacties bij het college ingediend en zijn er twee vooroverlegreacties binnengekomen. Voor de inspraak- en vooroverlegreacties alsmede de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar de inspraak- en vooroverlegnota, zoals opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Stedenbouwkundige invulling**

**Bijlage 2      Beeldkwaliteitsplan**



**Bijlage 3      Enquêtes Erfgoed en Dorpsgemeenschap Uffelte**

**Bijlage 4      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 5      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 6      Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 7      Inspraak- en vooroverlegnota**