Ruimtelijke onderbouwing 'Buitengebied Dwarsweg 19 Nijensleek'

Gemeente Westerveld

DEFINITIEF

BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing 'Buitengebied Dwarsweg 19 Nijensleek'

D E F I N I T I E F

Inhoud

Rapport

23 juni 2016
Projectnummer 268.59.50.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

Luchtfoto projectgebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	**Projectbeschrijving**	9
2.1	Omgeving projectgebied	9
2.2	Projectgebied	9
3	**Ruimtelijk beleid**	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	**Omgevingsaspecten**	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2	Bodem	15
4.3	Ecologie	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Geluid	17
4.6	Luchtkwaliteit	17
4.7	Milieuzonering	18
4.8	Water	18
4.9	M.e.r.-(beoordelings)plicht	19
5	**Uitvoerbaarheid**	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dwarsweg 19 in Nijensleek bevindt zich landhuis De Linde. Het landhuis heeft een woonbestemming, maar wordt een deel van de tijd verhuurd als vakantievilla. Het is daarnaast zo nu en dan in gebruik als vergaderlocatie voor het bedrijf van de eigenaar van het landhuis.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 juli 2012). Het projectgebied heeft daarin de bestemming Wonen. Het bestaande recreatieve medegebruik, in de vorm van de verhuur van het landhuis en het gebruik als vergaderlocatie, is in strijd met de woonbestemming.

Door de gemeente Westerveld is aangegeven, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, medewerking te kunnen verlenen aan legalisering van zowel het recreatieve gebruik als het gebruik als vergaderlocatie. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd dient te worden. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de eerste plaats ingegaan op de inhoud van het plan en de motivering ervan. Dit gebeurt in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en gemeente besproken, waarna in hoofdstuk vier wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Als laatste wordt in hoofdstuk vijf de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project besproken.

Projectbeschrijving 2

2.1 Omgeving projectgebied

Het projectgebied ligt ten noorden van de kern Nijensleek en ten zuiden van landgoed ‘de Eese’. Nijensleek is een wegdorp van 4 km lang. Het dorp strekt zich uit van Frederiksoord tot Eesveen in de provincie Overijssel. Nijensleek is in de middeleeuwen ontstaan toen de boeren vanuit Vledder de 'nije slieken' (vrij vertaald: nieuwe slik of nieuwe natte gronden) in cultuur brachten en gingen bewonen. Nijensleek ligt tegen het stroomdal van de Vledder Aa. Aan de noordwestzijde neemt de hoogte langzamerhand toe. Daar ligt een uitloper van de Woldberg, een stuwwal even ten noordoosten van Steenwijk. Landgoed ‘de Eese’ met haar boswachterijen ligt op die uitloper van de Woldberg.

2.2 Projectgebied

Het projectgebied met landhuis De Linde bevindt zich aan de Dwarsweg 19 in Nijensleek. Het projectgebied ligt in de zuidwesthoek van een bosperceel van circa 2 ha. In het projectgebied bevindt zich het rietgedekte landhuis met daaromheen enkele bijgebouwen. De eigenaar van het landhuis verhuurt het pand een deel van de tijd als vakantievilla. Daarnaast wordt het zo nu en dan gebruikt als vergaderlocatie voor het bedrijf van de eigenaar.

Het project betreft in dit geval de legalisatie van het bestaande recreatieve gebruik en het gebruik als vergaderlocatie. Van verdere ontwikkelingen is geen sprake.

Ruimtelijk beleid 3

Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het rijksbeleid niet relevant is voor het project. In dit hoofdstuk wordt daarom enkel stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid dat van toepassing is op het initiatief. De onderhavige ontwikkeling wordt aan dit beleid getoetst.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en in oktober 2015 geactualiseerd.

De missie uit de Omgevingsvisie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naoberschap, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid (Drentse schaal). In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaaleconomisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan

behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

De vrijetijdssector vervult een belangrijke economische functie voor Drenthe. De kwaliteit van de verblijfsaccommodaties in Drenthe staat echter onder druk. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet daarom kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product is het doel.

Afweging

Ter plaatse van het projectgebied is ten aanzien van de kernkwaliteiten 'Aardkundige waarden' en 'Archeologie' sprake van een generiek beschermingsniveau. Het projectgebied ligt op grond van de kernkwaliteit 'Landschap' in het landschapstype 'wegdorpenlandschap van de laagveenontginning'. Met betrekking tot de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie' geldt 'respecteren' als sturingsniveau.

Het voorliggende project betreft de legalisering van bestaand deelgebruik. Het project maakt geen ruimtevragende ontwikkelingen mogelijk. De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast. Landhuis de Linde is een kwalitatief hoogwaardige accommodatie. Het vormt daarmee een onderscheidende verblijfsrecreatieve voorziening. Het project pas dan ook binnen het provinciale beleid.

3.2
Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Westerveld is vastgesteld op 26 november 2013. Het centrale vertrekpunt voor de structuurvisie vormt de identiteit van de gemeente Westerveld: een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden.

Westerveld is van oudsher een agrarische gemeente met een waardevol, grotendeels gaaf en afwisselend landschap, met een bijzondere grote hoeveelheid natuurgebieden en cultuurhistorische waarden. Gebieden zoals het Drents-Friese Wold, Frederiksoord en het Dwingelderveld zijn in heel Nederland bekend en zijn primair van belang voor de uitstraling, beleving en positie als recreatie- en woongemeente en de werkgelegenheid in de gemeente.

De verblijfsrecreatieve sector van de gemeente Westerveld is zeer belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Toerisme vormt in Westerveld een belangrijke pijler voor de lokale economie. De afwisselende landschappen, de natuurgebieden en de vele cultuurhistorische elementen bepalen in sterke mate de toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente. Naast het beschermen en ontwikkelen, dienen deze elementen ook te worden benut voor een ontwikkeling en versterking van de toeristisch-recreatieve sector. Deze groei zal gericht moeten zijn op kwaliteitsverbetering, het genereren van herhalingsbezoek en het vergroten van de herkenbaarheid van de gemeente. De gemeente wil de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. De toeristisch-recreatieve missie van de gemeente is gericht op ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatieve product. Van groot belang daarbij is de afstemming tussen het aanbod uit de sector en de inpassing in landschap en natuur.

Afweging

Het projectgebied valt in de zonering van het buitengebied in de zone 'landbouw, natuur en recreatie'. In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen. Hierbij geldt dat bestaande functies en de verdere ontwikkeling daarvan op de eerste plaats staan. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits de verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast dan wel wordt gecompenseerd.

Met het voorliggende project wordt het recreatieve medegebruik bij een woonfunctie gelegaliseerd. Het initiatief levert een kwalitatief hoogwaardige bijdrage aan de toeristisch-recreatieve sector. Gezien de aard en schaal zorgt het niet voor belemmeringen voor bestaande functies. Het project past daarmee binnen het beleid uit de structuurvisie.

Omgevingsaspecten 4

In de navolgende paragrafen wordt de legalisatie van het recreatieve gebruik en het gebruik als vergaderlocatie getoetst aan de planologisch relevante omgevingsaspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1998 te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Afweging

Het project betreft de legalisatie van bestaand gebruik. Er is geen sprake van ingrepen die van invloed zijn op de archeologische- en cultuurhistorische waarden. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het project.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er

geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

Het project betreft de legalisatie van bestaand gebruik. Er is geen sprake van ingrepen die een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het project.

4.3 Ecologie

Wettelijk kader

De natuurbescherming is in Nederland wat betreft de gebiedsbescherming uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Op grond van de wet- en regelgeving is een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden een verplicht onderdeel van een planologische procedure.

Afweging

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het project betreft de legalisatie van bestaand gebruik. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die significante effecten hebben op beschermde gebieden in de omgeving van het projectgebied. Op grond van de aard van het project zijn ook geen effecten te verwachten op beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Afweging

Op ruim 200 m ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich aan de Boschasteeg een gasbehandelingsinstallatie. Van daaruit loopt parallel aan de Nijensleker Schipsloot een aardgastransportleiding in noordoostelijke richting. Het projectgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van installatie en leiding. Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling wordt een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect externe veiligheid gelden er geen beperkingen.

4.5 Geluid

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Afweging

Het project betreft de legalisatie van bestaand recreatief medegebruik van een woning. Recreatiewoningen worden niet beschouwd als geluidsgevoelige functies. In het onderhavige geval bevindt het landhuis zich op een afstand van circa 200 m van de dichtstbij gelegen wegen. Gezien deze afstand en de ligging in het buitengebied kan geconcludeerd worden dat er ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden van een aanvaardbare situatie. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

4.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Afweging

Het project is dusdanig kleinschalig van aard dat, voor zover er al sprake is van een toename van verkeer, het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit met 3%. Het project kan als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Milieuzonering

Wettelijk kader

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Afweging

In het projectgebied is reeds sprake van een woonfunctie. Het project maakt geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk die een grotere bescherming dan ten opzichte van die woonfunctie noodzakelijk maken. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water

Wettelijk kader

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een verslag te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Afweging

Het projectgebied valt in het werkgebied van het waterschap Reest en Wieden. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets is door het waterschap aangegeven dat het project enkel een functieverandering van bestaande bebouwing betreft en geen invloed heeft op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

4.9

M.e.r.-(beoordelings)plicht

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Afweging

Het project is dusdanig kleinschalig van aard dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor recreatieve ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Uitvoerbaarheid 5

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpbeschikking wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. De resultaten worden te zijner tijd in dit hoofdstuk vermeld.

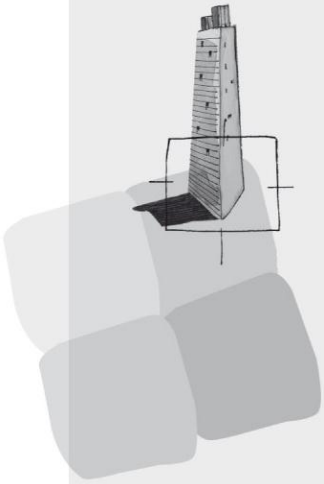
Colofon

Opdrachtgever
I.P.D.H. Verkerk bv
de heer H.G. Verkerk

Contactpersoon
Gemeente Westerveld
mevrouw B. Bartelds

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs
de heer N. Harmsen

Projectnummer
268.59.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort