
GEMEENTE WESTERVELD

BESTEMMINGSPLAN VLEDDERVEEN - BOERGRUP 21

Status: Vastgesteld
Datum: 6 mei 2013



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN VLEDDERVEEN -
BOERGRUP 21**

CODE 138402 / 06-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	5
3. 1. Huidige situatie	5
3. 2. Beschrijving initiatief	6
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	7
4. 1. Geluid	7
4. 2. Milieuzonering	7
4. 3. Bodem	8
4. 4. Water	8
4. 5. Externe veiligheid	8
4. 6. Luchtkwaliteit	9
4. 7. Ecologie	9
4. 8. Archeologie	10
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	11
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Uitgangspunten	12
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	14
BIJLAGEN	
Bijlage 1	Standaard waterparagraaf
Bijlage 2	Overlegreacties

1. INLEIDING

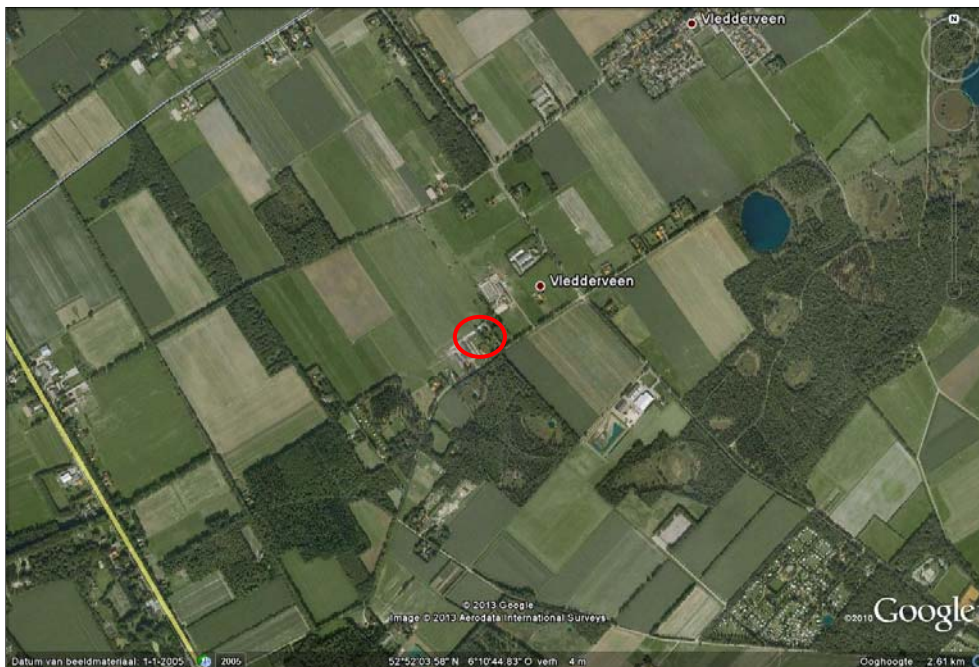
1. 1. Aanleiding

De eigenaar van de woning aan de Boergrup 21 in Vledderveen heeft de achterzijde van het perceel van de woning aan de Boergrup 19 overgenomen. Ook het bijgebouw dat op de achterzijde van dit perceel ligt behoort nu bij het perceel Boergrup 21. De eigenaar van de Boergrup 21 wil het nieuwe bijgebouw gaan gebruiken als woning. De huidige woning op het perceel wordt dan een bijgebouw. De eigenaar wil deze woning gaan gebruiken als gastenverblijf voor familie en vrienden.

De voorgestelde ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Westerveld is bereid om medewerking te verlenen. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan voor het perceel worden vastgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Vledderveen, aan de Boergrup. Het plangebied betreft het perceel Boergrup 21 inclusief de recente uitbreiding van het perceel. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld, dat is vastgesteld op 5 juli 2012 en op 6 november 2012 in werking is getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' voor zover het gaat om het oorspronkelijke deel van het perceel en 'Wonen' voor het nieuwe deel van het perceel. Door het wijzigen van het hoofgebouw is er geen sprake meer van een voormalig boerderijpand. Bovendien is op basis van het geldende bestemmingsplan het gebruik van een bijgebouw als gastenverblijf niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is dit bestemmingsplan opgesteld.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie 'landbouw' heeft. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies geboden, mits deze geen belemmeringen voor de landbouw vormen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de landbouw niet belemmerd.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie in de Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaalt naar regels voor ruimtelijke plannen.

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de bepalingen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Westerveld

Het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied vormt een uitvoeringskader voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Westerveld ten aanzien van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan heeft de Boergrup 21 de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Aangezien een voormalig bijgebouw gebruikt gaat worden als woning is deze bestemming niet meer relevant voor het perceel. Daarom krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente is beschreven in de Welstandsnota Westerveld (2004). Hierin zijn een aantal gebiedsgerichte criteria opgesteld. Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Buitengebied'. Het beleid is hier in hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. De bebouwing moet hier vrij in de ruimte liggen wat overeenkomt met de huidige situatie. Wat betreft detaillering, materiaal en kleurgebruik moet aangesloten worden op de omliggende bebouwing. Afwijkende materialen zijn mogelijk, maar moeten wel passen in de omgeving.

Er vindt geen nieuwbouw plaats. Toetsing aan de Welstandsnota is dan ook niet aan de orde.

3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

3. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een heideontginningslandschap. In dit landschap wisselen grootschalige open ruimten en grootschalige natuur- en bosgebieden elkaar af. Ten zuiden van het plangebied ligt een bosgebied. Ten noorden, oosten en westen liggen open ruimten.

Op het perceel is veel groen aanwezig. Dit groen ligt ook langs de randen van het perceel, waardoor het perceel in het landschap is ingepast.

Het perceel Boergrup 21 ligt circa 65 meter vanaf de weg. Het perceel wordt ontsloten via een toegangsweg die langs de woning van nummer 19 leidt. Het perceel bestaat momenteel uit een woning met ten oosten daarvan een bijgebouw. Ten westen van het perceel ligt het bijgebouw van de Boergrup 19. De woning van de Boergrup 19 ligt voor dit bijgebouw, waardoor dit perceel een langwerpige vormt heeft, met de smalle zijde aan de weg. Een luchtfoto van de huidige situatie van beide percelen is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Een luchtfoto van de Boergrup 21 en 19

3. 2. Beschrijving initiatief

De eigenaar van het perceel Boergrup 21 heeft het bijgebouw en het achterste deel van het erf van Boergrup 19 aangekocht. De eigenaar van Boergrup 21 wil het voormalige bijgebouw van Boergrup 19 gebruiken als woning. De huidige woning van Boergrup 21 wordt dan een bijgebouw. Dit bijgebouw wordt dan gebruikt als gastenverblijf voor familie en vrienden. Het bestaande bijgebouw aan de Boergrup 21 blijft ook staan en blijft qua functie ongewijzigd.

Als gevolg van het initiatief worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De landschappelijk inpassing is hiermee voldoende gewaarborgd.

Ook de verkeer en parkeersituatie wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Er is voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan geldt voor vervangende nieuwbouw in het buitengebied een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Het plangebied ligt aan de Boergrup waarop een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het plangebied ligt hier binnen.

De Boergrup heeft uitsluitend een functie voor de aanliggende functies (bestemmingsverkeer) en is daardoor zeer verkeersluw. Het bijgebouw krijgt een geluidsgevoelige functie (woning), waardoor in beginsel de geluidsbelasting op de gevels van het gebouw als gevolg van wegverkeer bepaald moet worden.

Gezien de functie van de weg en de afstand tot de 'nieuwe' woning (circa 80 meter), kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. De huidige eisen uit het *Bouwbesluit* zullen waarborgen dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied ligt een paardenhouderij (Boergrup 23 en een melkveebedrijf (Boergrup 15). Het bijgebouw dat in gebruik genomen wordt als woning ligt op een afstand van meer dan 50 meter vanaf het emissiepunt van de paardenhouderij en het melkveebedrijf. De afstand ten opzichte van de mestplaat van het melkveebedrijf is ook meer dan 50 meter en de afstand ten opzichte van de sleufsilos het melkveebedrijf is meer dan 25 meter. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke afstanden uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In de huidige situatie belemmert de nieuwe woning deze bedrijven dus niet in hun bedrijfsvoering.

De nieuwe woning ligt ook op meer dan 50 meter vanaf het bouwperceel van het melkveebedrijf aan de Boergrup 15. Ook een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf wordt dus niet bemoeilijkt door de nieuwe woning.

4. 3. Bodem

Voor het project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken moet worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het plangebied is en blijft een woonperceel. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functie bodemverontreinigingen zijn ontstaan, ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Voor de uitvoering van het plan vindt geen nieuwbouw plaats. Het is daarom niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

4. 4. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het onderhavige plan ligt in het beheergebied van Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden afvalwater. Het project is aan het waterschap kenbaar gemaakt middels de digitale watertoets. Op basis van de aangeleverde informatie heeft het waterschap aangegeven dat het plan in aanmerking komt voor de korte procedure voor de watertoets.

Er kan worden volstaan met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze paragraaf is opgenomen in bijlage 1. Bij de verdere planvorming en uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de adviezen.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit plan een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'NIBM' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plangebied is al in gebruik als woonperceel. In de toekomst wordt een ander pand gebruikt als woning, maar de functie van het perceel als geheel blijft gelijk. Dit leidt dan ook niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet een beschermd natuurgebied. Wel ligt op een afstand van circa 550 meter ten zuiden van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld'. Dit gebied is beschermd onder de Natuurbeschermingswet en maakt tevens onderdeel uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat om een uitgestrekt bosgebied. Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van het gebied treedt er geen negatief effect op het gebied op.

Verder is het bosperceel ten zuiden van het plangebied onderdeel van EHS. Gezien de aard van de ingreep is er geen negatief effect op dit gebied.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Als gevolg van het initiatief worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen wordt eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn. Er treedt daarom geen negatief effect op voor beschermde soorten.

4. 8. Archeologie

De Monumentenwet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een inzicht in kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem heeft de gemeente Westerveld de Archeologische Beleidsadvieskaart opgesteld.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Echter als gevolg van het initiatief wordt de bodem niet verstoord. Vanuit het aspect archeologie bestaan daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Als gevolg van de hoge of middelhoge verwachtingswaarde wordt wel een dubbelbestemming opgenomen.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

Verder zijn in en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De kabels en leidingen die in en rondom het gebied voor-komen hoeven niet te worden voorzien van een planologische regeling.

Wel ligt het plangebied binnen een laagvliegroute. Hier is het bestemmingsplan terughoudend in het voorzien van bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten. Binnen het laag-vlieggebied wordt bebouwing uitgesloten dat hoger is dan 40 meter. Dit heeft voor dit bestemmingsplan geen consequenties.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Uitgangspunten

Het plangebied bestaat uit het nieuwe perceel van de Boergrup 21. In het bestemmingsplan Buitengebied had dit perceel een bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Omdat het bijgebouw wat nu nog hoort bij de Boergrup 19, gebruikt gaat worden als woning, is deze bestemming niet meer terecht. Daarom is gekozen voor de bestemming 'Wonen'. Het perceel Boergrup 19 is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit perceel blijft als een (verkleind) woonperceel over in het bestemmingsplan Buitengebied.

De wijze van bestemming in dit bestemmingsplan is afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Westerveld. Omdat bebouwing van bijgebouwen niet is toegestaan wordt het bijgebouw dat gebruikt gaat worden als gastenverblijf op de verbeelding aangeduid.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Wonen

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming wordt gebruikt voor woonpercelen in het buitengebied.

Bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om het gebruik als gastenverblijf te regelen is hiervoor een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Hierbij is in de regels nadrukkelijk geregeld dat verhuur van het gastenverblijf niet is toegestaan.

Het hoofdgebouw is niet voorzien van een bouwvlak. In de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied worden geen bouwvlakken toegepast binnen de bestemming 'Wonen'. En doordat de huidige woning middels de aanduiding voor het gastenverblijf wordt aangemerkt als bijgebouw is duidelijk wat het hoofdgebouw dan is.

Waarde - Archeologie 3

In het plangebied kunnen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Daarom is deze dubbelbestemming opgenomen. Voorafgaand aan bodemverstoringen groter dan 1.000 m² moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. Verder is voor diverse werkzaamheden en werken een omgevingsvergunning nodig.

Vrijwaringszone - laagvliegroute

De bescherming van het laagvlieggebied voor helikopters, zoals beschreven in paragraaf 4.9, is vastgelegd binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. Binnen deze aanduiding mogen geen bouwwerken hoger dan 40 meter wordt gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd naar de overlegpartners. Van provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden zijn reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. Beide overlegpartners hebben geen bezwaren tegen het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 januari tot en met 5 maart 2014 ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld op zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 6 mei 2014 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het besluit en de daarbij behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Daarom is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

In dit geval is sprake van een particulier initiatief waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De plankosten worden op de initiatiefnemer verhaald, deels via leges. De uitvoeringskosten voor de ontwikkeling zijn beperkt en komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Eventuele planschade wordt op de aanvrager verhaald, hiervoor is een overeenkomst gesloten.