



GEMEENTE WESTERVELD

Bestemmingsplan

“Schierbosweg 7, Darp”

22 september 2016

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Schierbosweg 7, Darp”

Plan: “Schierbosweg 7, Darp”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.509PHZSchierboswg7-0003



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
Hoofdstuk 2	huidige en gewenste situatie plangebied	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	GELUID	26
4.2	BODEMKWALITEIT	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
4.5	MILIEUZONERING	30
4.6	GEUR.....	33
4.7	ECOLOGIE	34
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	37
Hoofdstuk 5	Wateraspecten	39
5.1	VIGEREND BELEID	39
5.2	WATERPARAGRAAF	40
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten en planverantwoording	41
6.1	INLEIDING	41
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	41
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid.....	44
Hoofdstuk 8	Inspraak & vooroverleg.....	45
8.1	VOOROVERLEG	45
8.2	INSPRAAK	45
Bijlagen bij de toelichting	46	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	46
BIJLAGE 2:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46
BIJLAGE 3:	WATERTOETS	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

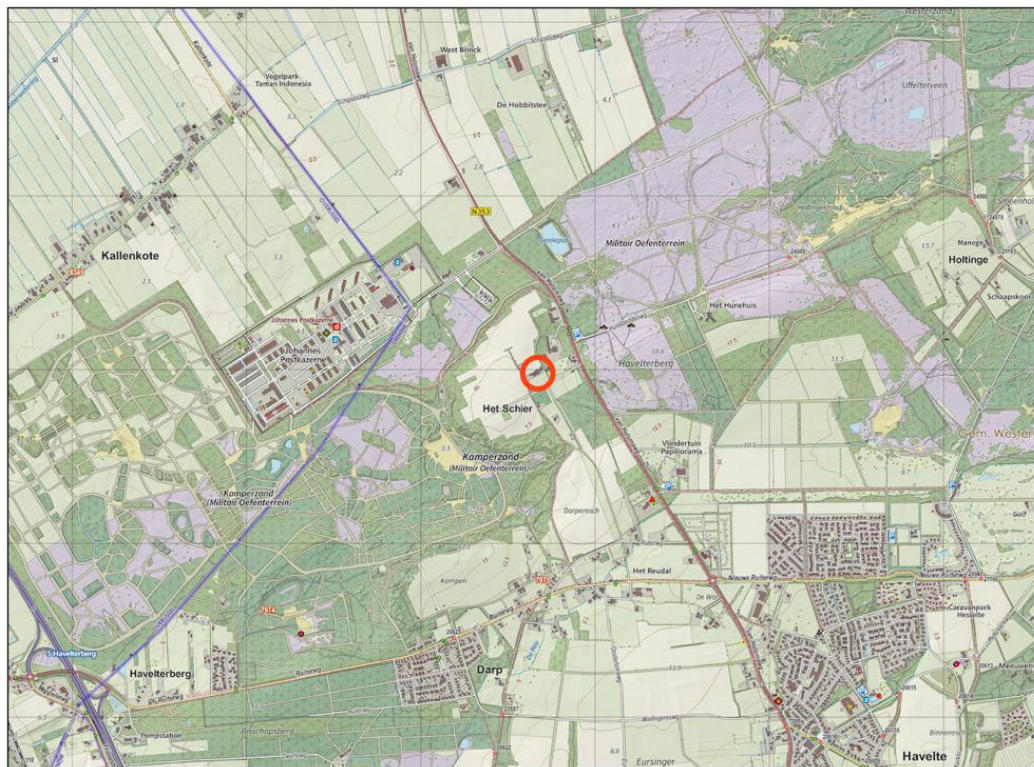
Op het perceel Schierbosweg 7 te Darp bevindt zich een voormalig agrarisch erf (varkenshouderij). De activiteiten zijn al geruime tijd beëindigd, waardoor niet langer geïnvesteerd is in het onderhoud van de gebouwen. De staat van onderhoud is de afgelopen jaren aanzienlijk verslechterd. De initiatiefnemer is voornemens het erf te herontwikkelen. De concrete ontwikkeling betreft:

- Sloop van circa 1000 m² niet-karakteristieke, landschapontsierende bedrijfsbebouwing;
- De verbouw van een bedrijfswoning;
- De nieuwbouw van een nieuwe burgerwoning (in de lijn van de ruimte voor ruimte regeling);
- De realisatie van een kleinschalige manege met daarnaast kleinschalige toeristische activiteiten (onder andere drie recreatieappartementen);
- Aanleg van vijf camperplaatsen;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

Met de gewenste ontwikkelingen vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats, die de toeristische potentie van de gemeente benut. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond zal worden dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Schierbosweg 7 te Darp, in het buitengebied van de gemeente Westerveld. De locatie bevindt zich ten noordoosten van de bebouwde kom van Darp en ten noordwesten van de bebouwde kom van Havelte. De ligging van het plangebied ten opzichte van voorgenoemde kernen wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Darp en Havelte (Bron: Opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Schierbosweg 7, Darp’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1701.509PHZSchierboswg7-0003) 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

Op 5 juli 2012 is het bestemmingsplan “Buitengebied” vastgesteld door de gemeenteraad van Westerveld. De locatie heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch – 2’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied’. Aangezien de agrarische bestemmingen van voornoemd bestemmingsplan door de uitspraak d.d. 6 augustus 2014 (201207794/1/R4) zijn vernietigd, wordt voor wat betreft de hoofdbestemming teruggevallen op het oude ‘Bestemmingsplan Buitengebied Havelte (vastgesteld op 19 december 1985). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch bouwblok’. Binnen deze bestemming zijn geen mogelijkheden om het gewenste planvoornemen te kunnen realiseren.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied’ zijn overeenkomstig overgenomen in het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan. 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

2.1.1 Landschappelijke aspecten en historie

De locatie is gelegen in het gebied dat bekend staat als ‘Het Schier’, direct tegen het Kamperzand aan. Het Kamperzand vormt het meest oorspronkelijke deel stuifzand in de omgeving. Het Kamperzand functioneert nu als natuurgebied en militair oefenterrein ten noordwesten van Havelte en ten zuidoosten van de Johannes Postkazerne nabij de verspreide bewoning Het Schier; door weide- en bouwland gescheiden van Darp (zuiden). Het stuifzandgebied heeft in vroeger tijd veel overlast gegeven voor de Havelter boeren, omdat door de schapendriften op de heide zandverstuivingen ontstonden, die de akkers met fijn zand overstoven. Door grootschalige bosaanplant kon dit later worden voorkomen.

Inmiddels wordt juist weer het gebied meer open (heide) gemaakt door het kappen van bos. Het Schier vormde een van de grotere essen rondom Havelte. Op de es verbouwden boeren rogge, gerst, haver en aardappelen. Elke boer had zijn eigen stukje land op de es. De grenzen van de es werden aangegeven met grote stenen. Rondom de es liggen houtwallen, zodat dieren buiten de es werden gehouden. Rondom de es liepen zandpaden die naar de dorpen liepen.



Afbeelding 2.1 Historische topografische kaarten plangebied en omgeving (Bron: Buro Stad + Land)

2.1.2 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving en beschrijving plangebied

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van de es. Kenmerkend is de openheid van de es met daaromheen waardevolle houtwallen. De provinciale weg (N353) Van Helomaweg vormt tevens een belangrijke structuurdrager in de omgeving. Opvallend zijn de rechtlijnige (wegen)structuren van de Havelterberg ten oosten van het plangebied. Een groot deel hiervan is ontstaan vanwege de aanleg van een groot Duits militair vliegveld. De Duitsers groeven diepe gleuven in de zuidhelling en wierpen hoge wallen op. De op deze wijze ontstane ruimtes dienden als hangars. Voor de aanleg van start- en rolbanen werd veel van het oorspronkelijke heidelandschap geëgaliseerd en afgegraven. In 1944 begonnen de geallieerden het vliegveld te bombarderen, aanvankelijk zonder veel schade aan te richten. Een bombardement in september 1944 ten behoeve van de voorgenomen geallieerde luchtlandingen in Midden-Nederland veranderde het Havelter vliegveld in een soort maanlandschap. De Duitsers herstelden het vliegveld weer en breidden het zelfs verder uit. In 1945 werd de vliegbasis door grote Amerikaanse bommenwerpers voorgoed weggevaagd.

De functionele structuur bestaat voornamelijk uit natuur, met een grote aantrekkingskracht op de recreatieve functie die veelvuldig voorkomt in de omgeving. Met name het Holtingerveld is van groot belang voor de recreatieve sector en de recreant. Het natuurgebied wordt overigens ook gebruikt als militair oefenterrein (ten noordwesten van het plangebied). Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Johannes Postkazerne. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een horecafunctie (theehuis 't Hunebed). Het plangebied wordt begrensd door de Schierbosweg aan de oostzijde, agrarische cultuurgronden aan de noord- en zuidzijde en de Dorlangeweg aan de westzijde.

Het plangebied bestaat deels uit onbebouwde agrarische cultuurgronden en is voor een deel bebouwd en verhard ten behoeve van een voormalig agrarisch bedrijf. De voormalige bedrijfswoning bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. Ten noorden van de voormalige bedrijfswoning bevindt zich een garage. De overige bebouwing, gesitueerd op het achtererf, bestaat uit een werktuigenberging en stallen waar dieren werden gehouden. De bebouwing is zeer compact gesitueerd, waarbij alle gebouwen met de nokrichting richting de es staan. De bebouwing verkeert in een matige, vervallen staat.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied in de omgeving (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Aanleiding

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven, verkeert de voormalige agrarische bebouwing binnen het plangebied in een zeer matige staat van onderhoud. Door de beëindiging van de agrarische activiteiten ter plaatse is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor het geheel een verpauperde indruk maakt. Daarom is gekeken naar een passende herontwikkeling van het plangebied, waarbij het toekomstige gebruik recht doet aan het bestaande landschap en een meerwaarde (zowel functioneel als landschappelijk) voor de omgeving is. De ontwikkeling bestaat functioneel uit de realisatie van een woning in de lijn van de ruimte voor ruimte regeling en de realisatie van een kleinschalige manege met recreatieve (neven)activiteiten (zie ook paragraaf 2.2.3), inclusief een bedrijfswoning.

De realisatie van een extra woning past niet rechtstreeks binnen de (provinciale) ruimte voor ruimte voor regeling, aangezien bij deze regeling de sloop van stallen enkel gekoppeld is aan de nieuwbouw van een woning. Het initiatief ziet toe op de herontwikkeling van het perceel met een bedrijfsmatig en recreatief karakter. De bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit het geven van ponylessen en recreatieve activiteiten. De ontwikkeling ligt echter wel in de lijn van het ruimte voor ruimte beleid. De combinatie met de realisatie van een kleinschalige manege en daarmee verband houdende recreatieve activiteiten maakt het tot een uniek en onderscheidende ontwikkeling met een meerwaarde voor de omgeving, die de recreatief-toeristische potentie van de omgeving benut. De ontwikkeling wordt aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie ook bijlage 1) optimaal landschappelijk ingepast. Een en ander leidt tot een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2.2.2 Sloop

Er vindt een totale herontwikkeling van het plangebied plaats, waarbij een grote oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied gesloopt wordt. De bebouwing verkeert in dusdanige staat van onderhoud dat behoud of renovatie niet aan de orde is. De te slopen bebouwing heeft een sloopoppervlakte van in totaal circa 1000 m². Opgemerkt wordt dat met de sloop geen cultuurhistorische waardevolle, monumentale of karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

2.2.3 Visie situering bebouwing / functies

Qua functies gaat het om:

- De ver- en nieuwbouw van een tweetal woningen (verbouw bedrijfswoning en toevoeging extra woning in de lijn van de ruimte voor ruimte regeling);
- De realisatie van een manege met daarnaast kleinschalige toeristische activiteiten (onder andere drie recreatieappartementen);
- Aanleg van vijf camperplaatsen;

De woningen

Binnen de begrenzing van het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om de verbouw van de bestaande bedrijfswoning. Het verbouwplan zal t.z.t. door Welstand worden getoetst, waarbij het zal moeten voldoen aan voldoende kwaliteit zodat de beoogde kwaliteitsslag op het perceel behaald wordt. De tweede, extra woning wordt gebouwd aan de rand van de es, op grote afstand van de andere woning. Met de wens twee woningen te realiseren is het gelet op de privacy wensen van de toekomstige bewoners van belang om een zekere spreiding aan te brengen in de situering op de kavel. Door de voorgenomen situering (afbeelding 2.4) ontstaan er twee separate erven met een uniform karakter. In de landschappelijke benadering is de locatie als één geheel gezien, maar het gebruik gescheiden. Beide woningen kennen een duidelijk voor- en achter, waarbij bijgebouw (schuur) in de nabijheid (naast) de woning is voorzien. Beide woningen kennen een eigen oprit.

Manege met kleinschalige (verblijfs)recreatieve activiteiten

De kleinschalige ‘manege’ is gericht op kleine pony’s speciaal voor jonge kinderen (ca. 6 t/m 12 jaar) die de beginselen van het paardrijden willen leren. Kleinschaligheid, persoonlijke begeleiding en dierenwelzijn staan hoog in het vaandel. Er is een buitenbak waarin de lessen gegeven worden aan maximaal 6/7 kinderen, zodat

de groep overzichtelijk is en zodat ze ook individuele aandacht krijgen. Naast de oostelijke woning wordt een paardenstal gerealiseerd voor de huisvesting van de pony's.

Recreatieappartementen

Op het terrein is tevens een gebouw c.q. schuur voorzien waar ruimte is om op de verdieping drie recreatieappartementen te realiseren. Op de begane grond zal een gedeelte van de schuur worden ingericht als lounge/leeskamer/ontbijtkamer. De kamers bestaan uit een slaapkamer en een eigen badkamer.

Aanleg camperplaatsen

De vijf camperplaatsen zijn in de noordoosthoek beoogd. De camperplaatsen zijn eenvoudig van opzet. De campers komen op een parkeerplek van grastegels te staan met daaraan verbonden een grasveldje. Iedere campergast heeft dus een eigen plekje met een eigen grasveldje. Doelgroep is de actieve toerist, die de aantrekkelijke omgeving wil ontdekken en beleven. Voor deze campergasten worden kleine outdoor activiteiten aangeboden zoals, gps tochten en mountainbike verhuur. De omgeving leent zich uitstekend voor de realisatie van camperplaatsen.



Afbeelding 2.4: Weergave van het plan (Bron: Buro Stad + Land)



Afbeelding 2.5: Visualisatie van het plan (Bron: Kwint Architecten)



Afbeelding 2.6: Visualisatie exterieur woning (Bron: Kwint Architecten)

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van de landschappelijke inpassing. Het betreft hier de openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. De erfinrichting is ingetogen. In de directe omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapkenmerken.

Om gebouwen als ruimtelijke eenheid te laten ervaren, worden erfgrenzen open gehouden. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op en vanuit de omgeving gerealiseerd. De huidige houtwal als duidelijk kenmerk van het essenlandschap (begrenzing), aan de noordzijde heeft een aanzienlijke kwaliteit en is behoudenswaardig. De houtopstand aan zuid- en westzijde (buiten eigendom) is als gevolg van achterstallig onderhoud van relatief beperkte kwaliteit, en zou middels verdunnen kunnen worden geoptimaliseerd.

Het strakke stramien in de situering van de gebouwen (alle gebouwen zijn of met de nokrichting parallel, of haaks op elkaar geplaatst, vraagt om een eenduidige groenstructuur. Het geheel aan bouwvormen wordt ruimtelijk met elkaar verbonden door een blokvormige hoogstamboomgaard. Veel aandacht moet hier zijn voor het gebruik van rasters en hekwerken. Linten en/of hekwerken moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd in hout en/of donkere kleurstelling. Voor een volledige weergave van de beplantingslijst wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2.5 Verkeer & parkeren

2.2.5.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie

‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers 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.

2.2.5.2 Uitgangspunten

Qua functies, verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Overigens wordt opgemerkt dat een recreatieappartement niet specifiek worden genoemd in de CROW-uitgave. Daarom is gekozen voor de meest vergelijkbare functie die wordt genoemd in de CROW-uitgave, te weten een ‘1* hotel’.

- Functies: ‘camping (kampeerterrein)’, 1* hotel, ‘manege (paardenhouderij)’ en ‘vrijstaande woning’¹.
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied.

2.2.5.3 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten leidt de ontwikkeling tot onderstaande parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

Functie	Parkeernorm	Verkeersgeneratie	Parkeervraag	Verkeersgeneratie
Camperplaatsen	1,2 (per standplaats)	0,4 (per standplaats)	6	2
Recreatieappartement	4,5 (per 10 kamers)	12,4 (per 10 kamers)	1,4	3,7
Manege	0,4 (per box ²)	4 (per box)	4	40
Woning	2,4 (per woning)	8,2 (per woning)	2,4	8,2
Totaal			14	53,4

De ontwikkeling levert een parkeerbehoefte van **14** parkeerplaatsen op. Het plangebied is van voldoende omvang om te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Voor wat betreft de verkeersgeneratie kan worden geconstateerd dat de berekende verkeersgeneratie een worst-case scenario c.q. maximale invulling betreft. Immers, de camperplaatsen zijn enkel in het kampeerseizoen geopend en voor wat betreft de manege zal het werkelijk aantal verkeersbewegingen lager liggen. Er wordt naar verwachting les gegeven aan maximaal 6-7 kinderen. Het aantal (werkelijke) bijbehorende verkeersbewegingen zal bij dit aantal lager liggen dan de berekende 40 vervoersbewegingen op basis van het aantal paardenboxen. Desondanks kan worden gesteld dat het berekende aantal niet dusdanig is dat de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid van de omliggende verkeersstructuur op onevenredige wijze worden aangetast. De locatie wordt ontsloten via de huidige in- en uitrit en een nieuwe in- en uitrit ontsloten op de Dorlangeweg.

¹ Er wordt in de berekening uitgegaan van 1 woning, aangezien er 1 extra woning wordt gerealiseerd. De andere woning is reeds bestaand.

² Het aantal boxen is niet bekend. Uitgegaan wordt van maximaal 10 boxen)

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

3.1.1.1 Algemeen

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 Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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 Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

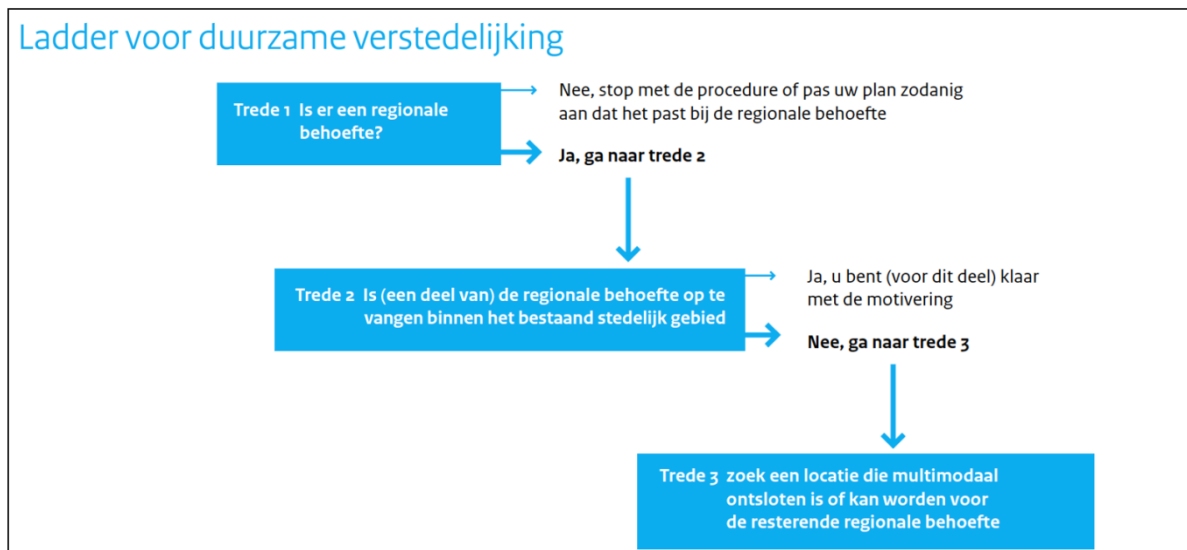
- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

3.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het project is dusdanig kleinschalig van omvang dat er geen rijksdoelen geschaad worden, danwel opgaven van nationaal belang.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1. genoemde begrippen ‘regionale behoefte’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkelingen’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’ wordt niet nader gedefinieerd. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’. Gezien de recreatieve functie (leisure) is sprake van ‘andere stedelijke voorzieningen’. De functie ‘wonen’ wordt gezien als een ‘stedelijke ontwikkeling’. Dit is echter afhankelijk van de omvang van een woningbouwproject. Jurisprudentie is hierin bepalend. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.1.5 waarin dit nader beschreven wordt.

3.1.1.5 Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: De behoefte aan de gewenste ontwikkeling is uiteengezet in het ‘Ondernemingsplan Shetlander manege Rhodé’s Ranch’. In dit ondernemingsplan wordt de behoefte naar de beoogde functies in kaart aangetoond. Opgemerkt wordt dat de realisatie van de woning buiten de kaders van het ondernemingsplan valt. De realisatie van één burgerwoning wordt – gelet op diverse jurisprudentie – niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en blijft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking buiten beschouwing.

Manege

Paardrijden is één van de snelst groeiende sporten in Nederland met klanten met een nieuw eisenpakket. Paardrijden of beter gezegd, de manege, krijgt een nieuwe uitdaging. Mensen zijn op zoek naar een totaalbeleving, want ze sporten niet alleen voor de sport, maar ook voor de ontspanning, de gezelligheid en het even los zijn van de dagelijkse bezigheden. Deze trend zet door binnen het bedrijfsleven, waar bedrijfsuitjes steeds creatiever worden ingevuld, waarbij ook het platteland een enorme aantrekkingskracht heeft. Dit buitenleven in de paardensport sluit ook aan bij de wellness trend om gezonder en actiever te leven. Totaalbeleving binnen de ‘wellness’ gedachte is de trend van nu. De manegebranche maakt onderdeel uit van de hippische sector, waarin de fokkerij en handel een grote rol spelen, het manegebedrijf hoort thuis binnen de sport- en recreatie tak, als ook de pensionstallen en wedstrijdsport. Alle aspecten uit de paardenhouderij worden zowel hobbymatig als bedrijfsmatig bedreven. De hippische sector is economisch een belangrijke groeiende sector. Er zijn circa 500.000 paarden en pony’s in Nederland, 450.000 actieve paardensportbeoefenaren en het is de op één na snelst groeiende sport in Nederland. Maneges hebben gemiddeld € 121.000 aan omzet per jaar, waarvan 60 procent door lesgeelden, 4 procent aan subsidies en bijdragen, 2 procent aan sponsor- en reclamegelden en 17 procent aan kantine inkomsten. Ter vergelijking bij sportscholen ligt de gemiddelde omzet op € 88.000 en bij zeil- en surfscholen op € 158.000 omzet per jaar.³

Resumerend kan worden gesteld dat er – mede gelet op trends en ontwikkelingen – voldoende vraag is naar de groeiende manegebranche. Uit het ondernemingsplan blijkt dat de beoogde manege uniek in zijn soort is, gelet op de doelgroep (kinderen). Uit het ondernemingsplan blijkt ook dat het aanbod van de doelgroep naar verwachting voldoende groot is. Door zich op een unieke wijze te onderscheiden zal er voldoende vraag zijn naar het aan te bieden product, waarmee de behoefte genoegzaam is aangetoond. Tevens blijkt uit het ondernemingsplan dat er sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

Een goede combinatie met het houden van paarden is het verschaffen van logies en ontbijt, het zogenoemde bed en breakfast / recreatieappartementen. Deze vorm van recreatief gebruik kenmerkt zich door zijn kleinschaligheid en zijn begrenzing in tijd. Veelal betreft het de periode maart tot oktober. Het is wenselijk om deze vorm van verblijfsrecreatie bij een paardenhouderij toe te staan.⁴ Deze functie wordt met dit bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt en wordt hierna nader beschreven.

Bed & Breakfast / recreatieappartementen

Sinds 2000 is het aanbod van B&B’s sterk gegroeid. In de periode 2000-2009 is 85 procent van het huidige aanbod gestart. De 5.000 B&B’s in Nederland tellen circa 12.000 kamers en 28.500 bedden. Echter het aantal kamers per B&B blijft beperkt, 63% heeft 1 tot 2 kamers. Bij 87 procent van de Nederlandse B&B’s kan gratis worden geparkeerd en een afsluitbare fietsenstalling wordt door 82 procent aangeboden. In veel Nederlandse B&B’s mogen gasten de tuin (75 procent) of een balkon (54 procent) gebruiken. Bij 60 procent van de B&B’s kan men internet gebruiken.⁵

Camperplaatsen

Het aantal kampeerauto’s in Nederland is sinds 1 januari 2009 met 43,8 procent toegenomen, van 59.556 naar 85.628 op 1 januari 2014. Dat blijkt uit cijfers van BOVAG en bureau VWE. Afgelopen jaar kwamen er wederom ruim 4.500 campers bij (plus 5,6 procent ten opzichte van 1 januari 2013). Campers zijn in Nederland-kampeerland vooral populair onder senioren die na hun werkzame leven nu van een welverdiende oude dag genieten. Zij zijn van oudsher ervaren kampeers, trekken er regelmatig op uit in binnen- en buitenland en

³ Boer, Christel J. de. *Waar de manegehouder stopt en de hippisch ondernemer verder gaat. Soest : sn, 2008.*

⁴ *Paardenhouderij en ruimtelijke ordening. sl : SRP, 2009.*

⁵ *Horeca-advies, Van Spronsen & Partners. De Bed & Breakfast in beeld. 2010.*

genieten van de vrijheid en van de flexibiliteit en luxe die een kampeerauto biedt. Kampeerders zijn meer en meer op zoek naar luxe en gemak. Vorig jaar werden in Nederland 1.098 nieuwe kampeerauto's verkocht, tegen 1.295 in 2012. De verkoop van tweedehands campers nam toe van 4.897 in 2012 tot 5.232 vorig jaar.

Geconcludeerd kan worden dat de behoefte aan de (kleinschalige) verblijfsrecreatieve ontwikkeling met name volgt uit trends en ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector. Er is namelijk een duidelijke trend in de recreatieve sector waarneembaar om op het platteland “op verhaal te komen” en om in deze hectische, van het platteland ontvreemde maatschappij op zoek te gaan naar “nostalgie”, “echtheid”, “bezinning”. Er is een groeiende markt voor kleinschalige overnachtingen op het platteland die voorzien in een behoefte aan luxe, comfort en de mogelijkheden tot ontspanning. Het karakter van de omgeving van het plangebied leent zich hier uitstekend voor. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze behoefte vanuit de markt gefaciliteerd. Tevens zijn de recreatieappartementen en camperplaatsen een wenselijke aanvulling op het inkomen.

Trede 2: In de Bro is een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*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*’.

De locatie bevindt zich in niet in stedelijk gebied, maar in het buitengebied. De beoogde functie(s) horen qua aard en omvang niet thuis in stedelijk gebied, maar in het buitengebied. Door dergelijke functies te vestigen in het buitengebied wordt de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied behouden en versterkt. De ontwikkeling wordt als passend aangemerkt op de onderhavige locatie.

Trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De locatie is door de ligging in de nabijheid van de N353 uitstekend bereikbaar. Tevens bevinden zich op korte afstand bushaltes.

3.1.1.6 Conclusie toetsing rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen rijksbelangen in de weg staat en dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

De belangrijkste opdracht tot 2020 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe de provincie met deze ontwikkelingen moet 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. De hierna opgenomen onderwerpen zijn in het kader van provinciaal beleid van belang.

3.2.1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik

Een belangrijk uitgangspunt van het Drentse omgevingsbeleid is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie is dat principe nadrukkelijk verwoord. Het relatief bescheiden percentage bestaand stedelijk gebied in Drenthe is een van de aspecten die Drenthe maakt tot wat het is. Via dit hoofdstuk wordt daarom verankerd dat gemeenten de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassen. Hierbij kunnen zij gebruik maken van de speciaal voor deze toepassing opgestelde Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking. Kort gezegd zorgt deze ervoor dat er niet nodeloos gebouwd wordt en inbreiding voor uitbreiding gaat en dat waar uitbreiding plaatsvindt dit in principe niet los van bestaande bebouwingsconcentraties gebeurt. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt tevens gehanteerd voor recreatie en toerisme en in de landbouwsector. Bij ontwikkelingen in deze sectoren gaat het vooral om het denkmodel dat gehanteerd moet worden, reden waarom in artikel 3.15 deze thema's niet expliciet worden genoemd.

3.2.1.3 Vrijtijdseconomie

De vrijetijdssector vervult een belangrijke economische functie voor Drenthe. Nu al komt ongeveer 1 op de 10 banen in Drenthe voort uit de toeristisch-recreatieve bestedingen. In 2012 hebben Nederlanders 1,8 miljoen toeristische vakanties in Drenthe doorgebracht; een stijging van 30% binnenlandse vakanties ten opzichte van 2003. Gelet op het economisch belang van de vrijetijdssector voor Drenthe is de provincie voornemens deze economische kansen optimaal te benutten. Drenthe moet hiervoor in haar diversiteit een totaalproduct aanbieden dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Dit is mede afhankelijk van investeringen van andere partijen.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie zet Drenthe primair in op verbetering van de bestaande accommodaties. Nieuwvestiging is niet uitgesloten, behalve waar het kwetsbare gebieden betreft. Hiertoe behoren EHS gebieden, Vogel-Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden en overige door de provincie aldus aangewezen gebieden. Bij het laatste gaat het in elk geval om Natura 2000-gebieden en beschermdde natuurmonumenten.

3.2.1.4 Thema: Wonen

Algemeen

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.

Ontwikkelen van bijzondere woonmilieus

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe, kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen en de leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie. Zo kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd, wat maatschappelijke meerwaarde oplevert. De provincie geeft daarbij de voorkeur aan het opknappen van bestaande locaties waar een kwaliteitsimpuls gewenst is

(bijvoorbeeld een vervallen bedrijfsbestemming) of waar een impuls wordt gegeven aan het cultuurhistorische karakter.

Drenthe kent een regeling om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren (de ‘ruimtevoor-ruimte-regeling’). Landschap ontsierende, (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dan gesloopt en vervangen door een of meer compensatiewoningen, afhankelijk van de oppervlakte. In bijzondere situaties kan licht worden afgeweken van de oppervlakenormen voor sloop, namelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbetert. De regeling is uitgewerkt in de POV.

3.2.1.5 Grondwaterbescherming en grondwaterbeschermingsgebieden

Vanwege de drinkwaterwinning is de provincie verantwoordelijk voor de kwaliteit van het grondwater. Daarom is, bovenop het generieke beleid voor de bescherming van het grondwater, aanvullend provinciaal beleid geformuleerd. De drie belangrijkste grondslagen daarvoor zijn:

- *Provinciale Omgevingsverordening*

Deze verordening kan worden gezien als de basis van ons grondwaterbeschermingsbeleid. In de verordening staat welke activiteiten niet zijn toegestaan in de grondwaterbeschermingsgebieden en de voorwaarden voor overige activiteiten.

- *Ruimtelijke bescherming van grondwaterbeschermingsgebieden*

De voorkeur gaat uit naar functies die bijdragen aan de grondwaterkwaliteit. De provincie zet instrumenten in om deze functies te bevorderen.

- *Maatwerk en maatregelen per grondwaterbeschermingsgebied in de vorm van gebiedsdossiers en Uitvoeringsprogramma's*

De gebiedsdossiers geven de mogelijkheid om bestaande risico's voor de grondwaterkwaliteit te minimaliseren met een maatregelenpakket. Of deze dossiers kunnen dienen als toetsingskader voor nieuwe functies en activiteiten, moet in afwachting van landelijke ontwikkelingen nog blijken.

3.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsvisie

Gelet op de voorgenoemde provinciale beleidsuitgangspunten kan worden gesteld dat:

- Er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering door:
 - De sloop van de landschapsontsierende bebouwing;
 - De zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel
- De (verblijfs)recreatieve functie passend is binnen de ontwikkelingsrichting die beoogd wordt voor dit gebied.
- De ontwikkeling niet direct passend is binnen de ruimte voor ruimte regeling, maar wel in de lijn ligt van dit beleid, zodat gelet op de forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering wel medewerking kan worden verleend.
- Ten aanzien van de ontwikkeling geen belemmeringen worden verwacht gelet op het toekomstige gebruik. Middels het opnemen van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied’ wordt de bescherming ook planologisch geborgd.

Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe.

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. De toevoeging vloeit voort uit de Omgevingsvisie en de daarin neergelegde sturingsfilosofie. De verordening behelst een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In voorliggend geval zijn artikel 3.15 (Ladder voor duurzame verstedelijking), artikel 3.23 (Ruimte voor ruimte regeling) en artikel 3.28 (Verblijfsrecreatie) van belang om nader te belichten. Hierna zijn de desbetreffende artikelen opgenomen.

3.2.2.2 Toepassen Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.15)

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimteveragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking 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. De ontwikkelingen vinden plaats op een bestaand woonerf.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.1.5, waar de toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 3.15 van de provinciale Omgevingsverordening.

3.2.2.3 Ruimte-voor-ruimte regeling (Artikel 3.23)

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarisch bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning 750 m² en 2.000 m² voor 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij;
 - geen situatie voordoet zoals verwoord in artikel 3.35, eerste lid;
 - wordt voldaan aan het geen is opgenomen in artikel 3.36, tweede lid, onder c.

De gevraagde ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de (gemeentelijke) ruimte voor ruimte voor regeling, aangezien bij deze regeling de sloop van stallen enkel gekoppeld is aan de nieuwbouw van een woning. Het initiatief ziet toe op de herontwikkeling van het perceel met een bedrijfsmatig karakter. De bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit het geven van ponylessen en recreatieve activiteiten. De ontwikkeling ligt echter wel in de lijn van het ruimte voor ruimte beleid. Geconcludeerd wordt dat de algehele herontwikkeling een

significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt, op basis waarvan is geoordeeld dat medewerking kan worden verleend, indachtig het ruimte voor ruimte beleid.

3.2.2.4 *Verblijfsrecreatie (Artikel 3.27)*

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in nieuwe verblijfsrecreatie voor zover deze niet wordt gesitueerd binnen de op de bij deze verordening behorende kaart D3 (Ecologische Hoofdstructuur) aangegeven begrenzingen en in een gebied dat op de bij deze verordening behorende kaart D11b als “Landbouwgebied plus” is aangeduid.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe verblijfsrecreatie wanneer het gaat om ver-/uitplaatsing van bestaande bedrijven uit kwetsbare gebieden als het desbetreffende ruimtelijk plan voorziet in een locatie aan de rand van natuurgebieden.
3. Een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan.

De locatie is niet gelegen in een gebied / op een kaart zoals genoemd onder lid 1. Dit betekent dat nieuwe verblijfsrecreatie op deze locatie is toegestaan. Van permanente bewoning zal in voorliggend geval geen sprake zijn. Dit wordt overigens ook uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan. De realisatie van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen op onderhavige locatie is in overeenstemming met artikel 3.27 van de provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

3.2.3 **Conclusie toetsing provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe.

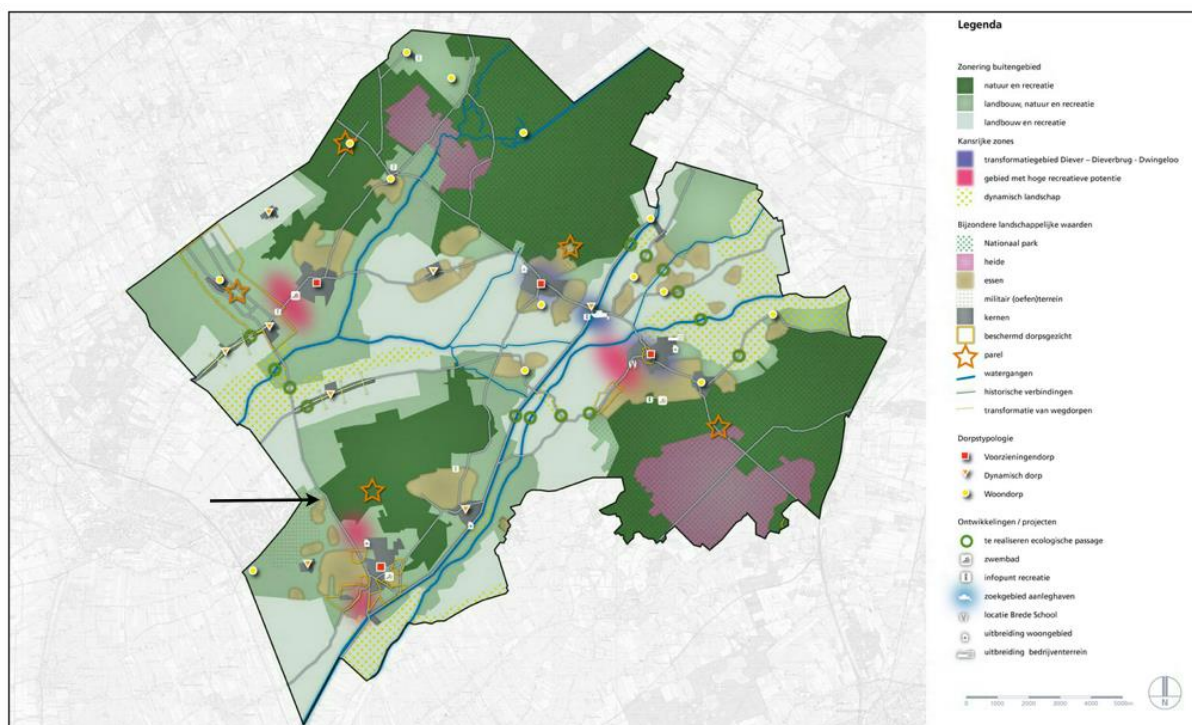
3.3 **Gemeentelijk beleid**

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

3.3.1 **Structuurvisie Westerveld**

3.3.1.1 *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.



Afbeelding 3.2 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Westerveld)

De locatie ligt aan de rand van een gebied aangeduid als ‘Essen’, en bevindt zich binnen een gebied aangemerkt als ‘landbouw, natuur en recreatie’. In de volgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.3.1.2 ‘Essen’

Een bijzondere plek wordt ingenomen door de essen. Deze oude open landbouwgronden liggen vaak in een krans om de esdorpen heen. Om deze karakteristieke landschappen te behouden dienen ze gevrijwaard te blijven van bebouwing en beplanting. Door de strategische ligging van de essen tussen de kernranden en de natuurgebieden kunnen ze een relatief grote aantrekkingskracht hebben op (recreatieve) bouwinitiatieven en zal de gemeente hier de vinger aan de pols moeten houden. De gebieden aan de kernranden in de nabijheid van de recreatief aantrekkelijke gebieden waar geen essen aanwezig zijn hebben daarom op het duurzaam structuurbeeld de aanduiding ‘gebied met hoge recreatieve potentie’ gekregen.

3.3.1.3 ‘landbouw, natuur en recreatie’

Deze zone wordt gevormd door het klassieke verwevingsgebied waarin landbouw, natuur en recreatie naast elkaar bestaan. Door het op veel plaatsen kleinschalige landschap zal schaalvergroting voor agrarische bedrijven niet in alle gevallen mogelijk zijn, waardoor functieverandering en –verbreding nodig zal zijn. In het gebied liggen agrarische gronden die binnen de doelbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur vallen. De realisatie van de nieuwe Ecologische Hoofdstructuur vindt zo mogelijk op bedrijfseconomische grondslag plaats door het natuurbeheer onder te brengen in extensieve vormen van landbouw zoals agrarisch natuurbeheer en biologische landbouw. Boerderijen die niet benut kunnen worden als beheerboerderij krijgen zo mogelijk een nieuwe passende functie, bijvoorbeeld wonen, zorg of kleinschalige verblijfsrecreatie.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Westerveld

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering, waarbij een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en een nieuwe toeristisch-recreatieve functie met bijbehorende woningen wordt gerealiseerd. Hiermee wordt de hoge recreatieve potentie van het gebied benut. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van de es, waardoor aan de openheid van de es geen afbreuk

wordt gedaan. Door de sloop van de bebouwing en de nieuwe functies op een landschappelijk verantwoorde wijze in te passen, vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsslag plaats en is er sprake van versterking van de sociale en economische vitaliteit. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Westerveld

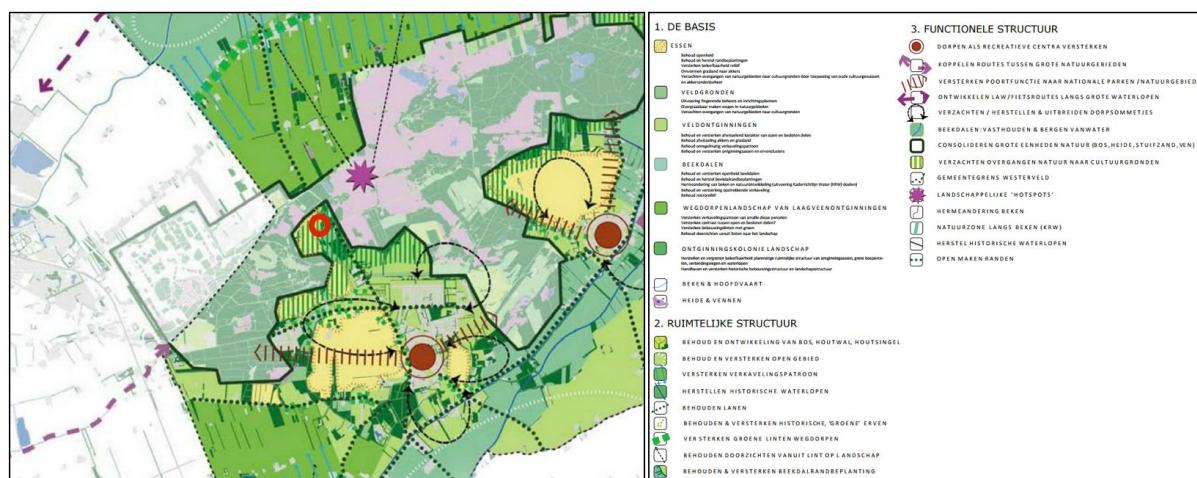
3.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (hierna: LOP) geeft een heldere en concrete visie op het landschap in de gemeente Westerveld. Het LOP geeft invulling aan hoe de gemeente Westerveld de komende jaren de kernkwaliteiten van het landschap, waardevolle elementen en cultuurhistorische waarden van het landschap kan behouden, beschermen en herstellen. Ook geeft het aan hoe de gemeente met projecten kan aansluiten bij de kwaliteiten van het huidige landschap. De gemeente Westerveld heeft nog relatief veel gave cultuurlandschappen die een hoge waardering krijgen van zowel bezoekers als inwoners. Het is belangrijk om deze landschappen te koesteren en te behouden. Daarnaast is het van belang om te bekijken waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn en landschappen verbeterd en versterkt kunnen worden.

3.3.2.2 Visie

Kern van de Visie: *Het agrarische cultuurlandschap staat centraal*. De insteek van het LOP komt vooral vanuit de scenario's economisch cultuurlandschap en beleefbaar en toegankelijk landschap. Het landschapsontwikkelingsplan zal zich vooral richten op het versterken van het agrarische cultuurlandschap (erven, linten, landschapselementen). Door het agrarische cultuurlandschap centraal te stellen zal de gemeente zich voor het landschapsbehoud in de toekomst nog meer richten op de landeigenaren en ondernemers in het landschap: de agrariër, de recreatieondernemer en de particuliere beheerder, zoals landgoedeigenaren. Ook de verblijfsrecreatieve sector zal in de toekomst een steeds belangrijkere rol hebben bij behoud en ontwikkeling van het landschap. Recreatieondernemers leveren, bijvoorbeeld door gebruik te maken van het instrumentarium 'Natuurlijke Recreatie Drenthe', een belangrijke bijdrage aan het landschap, met name in de overgangsgebieden van natuurgebieden naar cultuurgroonden.

De visie is verbeeld in een kaartbeeld. De Visie(kaart) is opgebouwd uit drie lagen. De basis van de kaart wordt gevormd door de onderscheiden landschapstypen. Per landschapstype is de landschappelijke ontwikkelingsvisie aangegeven: waar wat te behouden, versterken of ontwikkelen. Als input hiervoor zijn ook de waarderingskaarten uit de kadernota gebruikt. De tweede laag van de kaart wordt gevormd door de ruimtelijke structuren. Hieronder vallen de mate van openheid of beslotenheid, verkavelingspatronen, reliëf, bebouwingsstructuren en oriëntatiepunten. De derde, bovenliggende laag is die van de functionele structuren als routes, zicht(lijnen) en verbindingen. Dorpsommetjes behoren bijvoorbeeld tot deze laag.



Afbeelding 3.3: Uitsnede visiekaart LOP (Bron: Gemeente Westerveld)

De hierna genoemde aspecten zijn van belang op basis van de visiekaart van het LOP:

- Behoud openheid;
- Behoud en herstel randbeplantingen;
- Versterken beleefbaarheid reliëf;
- Omvormen grasland naar akkers;
- Verzachten overgangen van natuurgebieden naar cultuurgronden door toepassing van oude cultuurgewassen en akkerrandenbeheer.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het LOP

Voor de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het ruimtelijk kwaliteitsplan, dat is bijgevoegd in bijlage 1, is een zorgvuldige analyse van het landschap opgenomen en zijn de beleidsuitgangspunten (onder andere het LOP) uitgewerkt, op basis waarvan de uiteindelijke inpassing is vormgegeven. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het LOP.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

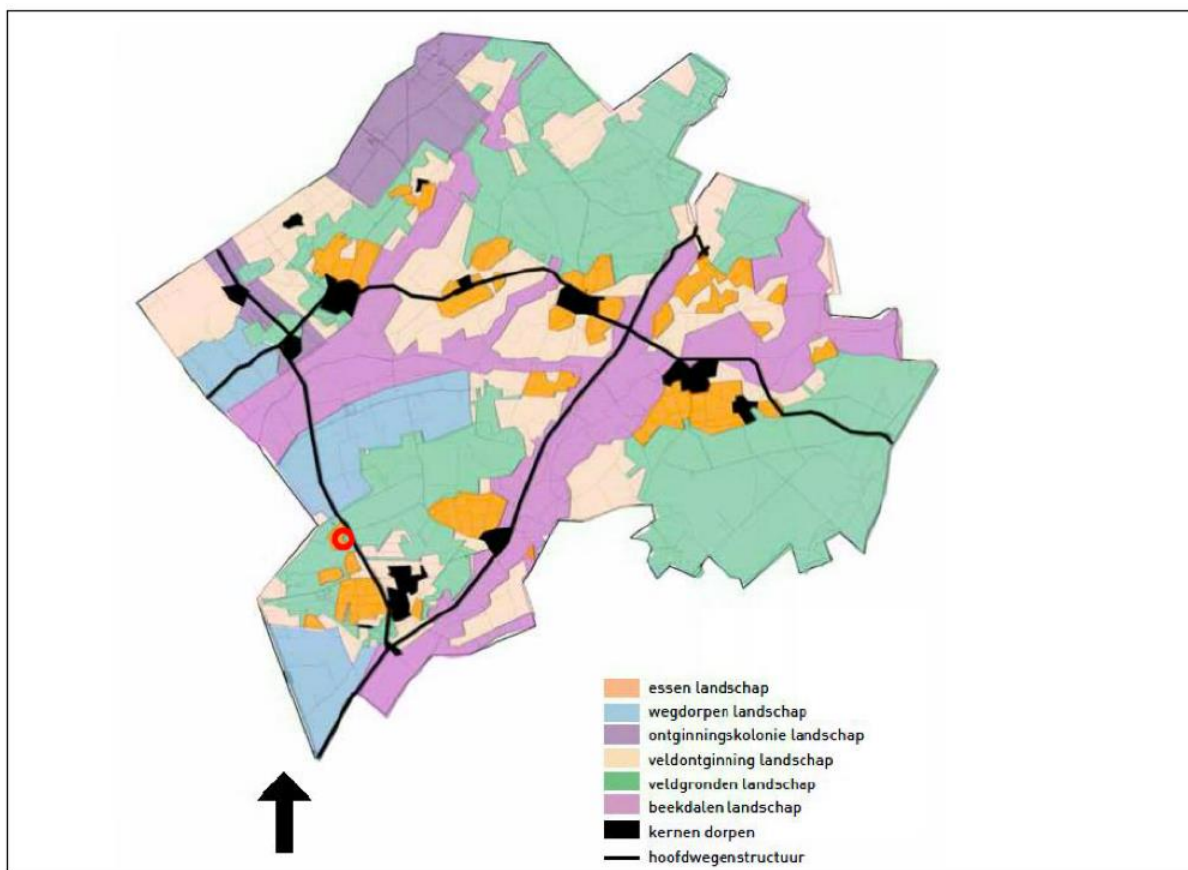
3.3.3.1 Algemeen

Om nieuwe ontwikkelingen landschappelijk in te kunnen passen, is er een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld opgesteld, die de landschappelijke waarden van de gemeente in beeld brengt. Het Beeldkwaliteitsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 september 2010. Het Beeldkwaliteitsplan gaat over de kenmerken en essenties van de zes verschillende landschapstypen en de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld. Het Beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het landschapsbeleid zoals vastgelegd in de kadernota voor het buitengebied 2006 en is voor de juridische toepasbaarheid verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

3.3.3.2 Essen en veldgronden

Het te ontwikkelen perceel ligt aan de rand van de es, op de grens van essen en veldgronden. Voor een uitgebreide toelichting op de verschillende criteria en aandachtspunten ten aanzien van bebouwing, situering en landschappelijke inpassing in het kader van het Beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1. In deze bijlage is een uitgebreidere analyse en toelichting opgenomen.

Voor bebouwing in het essenlandschap geldt dat uitsluitend bebouwing mogelijk is buiten de bebouwde kom, aan de rand van de essen en aan wegen die rond de es lopen, aldus het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan. Aan de openheid van de es wordt geen afbreuk gedaan. Door de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies, vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsslag plaats en is er sprake van een versterking van de sociale en economische vitaliteit. De gewenste ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap ter plaatse.



Afbeelding 3.4: Uitsnede kaart Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (Bron: Gemeente Westerveld)

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Voor de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het ruimtelijk kwaliteitsplan, dat is bijgevoegd in bijlage 1, is een zorgvuldige analyse van het landschap en de beleidsuitgangspunt (onder andere het Beeldkwaliteitsplan) uitgewerkt, op basis waarvan de uiteindelijke inpassing en sturing aan architectuur en materialisering is toegelicht.

3.3.4 Kadernota Buitengebied

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente kenmerkt zich als een plattelandsgedebied met een waardevolle omgevingskwaliteit die het verdient gekoesterd te worden. Tegelijkertijd is het een zeer aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken en te recreëren, kortom, een vitaal platteland met een hoge druk op dynamiek.

De doelstelling van de Kadernota (vastgesteld d.d. 24 februari 2006) is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en ontwikkeling van de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap. Hierbij wordt een eigentijdse invulling zeker niet uitgesloten. Bij nieuwe initiatieven die in het buitengebied worden ontwikkeld, zal moeten worden aangetoond dat aan deze randvoorwaarde wordt voldaan. De kadernota biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat de bestaande omgevingskwaliteit behouden blijft en de economie wordt versterkt, zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

3.3.4.2 Visie; recreatie

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 Westerveld.

3.3.4.3 Visie: Verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatieve sector van de gemeente Westerveld is zeer belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Aangezien de gemeente Westerveld in toenemende mate wordt ‘ontdekt’ door recreanten, mag worden verwacht dat het economische belang van dit onderdeel van de recreatieve sector de komende jaren verder zal toenemen. De gemeente wil de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. Daarbij kan zowel gedacht worden aan uitbreiding van bestaande alsook nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen. In de huidige situatie bevindt zich een aanzienlijk aantal recreatiebedrijven binnen of aan de rand van de grote natuurgebieden. De kadernota biedt de handvaten om in deze gebieden te komen tot win-win-situaties.

3.3.4.4 Visie: Wonen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is al jarenlang een terugkerend punt van discussie. Vanouds werd hiermee zeer terughoudend omgegaan. Het behouden en terugwinnen van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland wordt hoog in het vaandel gedragen. Nieuwbouw van burgerwoningen aansluitend aan bestaande kernen, maar buiten de rode contour (zoals opgenomen in POP II) wordt om die reden niet uitgesloten.

3.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Kadernota Buitengebied’

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambitie om de toeristische potentie van de gemeente te ondersteunen. Met de ontwikkeling vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, waarbij de kernkwaliteiten niet worden aangetast en door de landschappelijke inpassing het geheel goed opgaat in de (waardevolle) omgeving.

3.3.5 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

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 en archeologie & cultuurhistorie.

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 wel van belang om nader te beschouwen.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

4.1.2.1 Afkadering geluidsgevoelige objecten

Aangezien voorliggend bestemmingsplan uit verschillende onderdelen bestaat, is het van belang om nader te bepalen welke onderdelen als ‘geluidsgevoelig’ zijn aan te merken en welke onderdelen niet.

Woningen

De woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige objecten.

Manege inclusief kleinschalige toeristische gebruiksfunctie (recreatieappartementen)

De manege is niet als geluidsgevoelig aan te merken, aangezien er geen sprake is van permanent menselijk verblijf. Het bestemmingsplan staat ook de mogelijkheid voor recreatieappartementen toe in de nieuwe bebouwing. De geluidsgevoeligheid van een recreatieappartementen ligt in de lijn van een kampeerstandplaats, die hierna nader behandeld wordt.

Kampeerstandplaatsen

Een campingstandplaats wordt in beginsel niet gezien als geluidsgevoelig object. Hetzelfde geldt voor een recreatieappartement. Dit komt voort uit jurisprudentie, ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000. Hieruit blijkt dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. In een latere uitspraak is hier enige nuancering in aangebracht en aangegeven dat wel aannemelijk dient te worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2.2 Beoordeling

Schierbosweg & Dennenweg

De locatie bevindt zich aan de Schierbosweg, die ter hoogte van het plangebied doodloopt. De Schierbosweg en Dennenweg (die aansluit op de Schierbosweg) worden enkel gebruikt door bestemmingsverkeer en kennen een zeer lage verkeersintensiteit. De geluidsbelasting als gevolg van de direct omliggende infrastructuur zal dan ook ruimschoots onder de 48 dB blijven.

Van Helomaweg

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Van Helomaweg (N353). Dit betreft een provinciale weg met twee rijstroken, waar ter hoogte van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter.

De gevel van de meest oostelijke woning is gelegen op circa 220 meter uit de as van de Van Helomaweg. Hetzelfde geldt voor de camperplaatsen. De meest westelijke woning en gebouw voor B&B bevinden zich buiten de wettelijke geluidszone van de Van Helomaweg.

Gelet op de (afschermende) tussengelegen bebouwing en de grote afstand tot de weg zal de gevelbelasting op de geluidsgevoelige objecten ruimschoots onder de 48 dB zal blijven. Dit wordt onder andere bevestigd in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Toegangspoort Oerlandschap Holtingerveld”⁶. Dit bestemmingsplan bevat een akoestisch onderzoek wegverkeer, waarin de 48 dB-geluidscontour van de Van Helomaweg is berekend. In dit onderzoek is de 48 dB-geluidscontour berekend onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen, dat geen rekening is gehouden met eventuele afschermende bebouwing tussen de woning en de Van Helomaweg. Van de uitkomst is destijds 2 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Tegenwoordig bedraagt dit 5 dB. De 48 dB-geluidscontour ligt in dit onderzoek op ongeveer 49 m uit de as van de Van Helomaweg. Hoewel anno 2015 het aantal verkeersbewegingen op de Van Helomaweg is toegenomen, zal deze toename niet dusdanig significant hoger zijn dat de 48 dB-geluidscontour tot in het plangebied reikt. Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

4.2.2 Situatie plangebied

Na de sloop van de bebouwing zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd binnen het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.

⁶ NL.IMRO.1701.0000BP00000000528-0007, vastgesteld d.d. 19 oktober 2010.

4.2.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten van een nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek worden bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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.

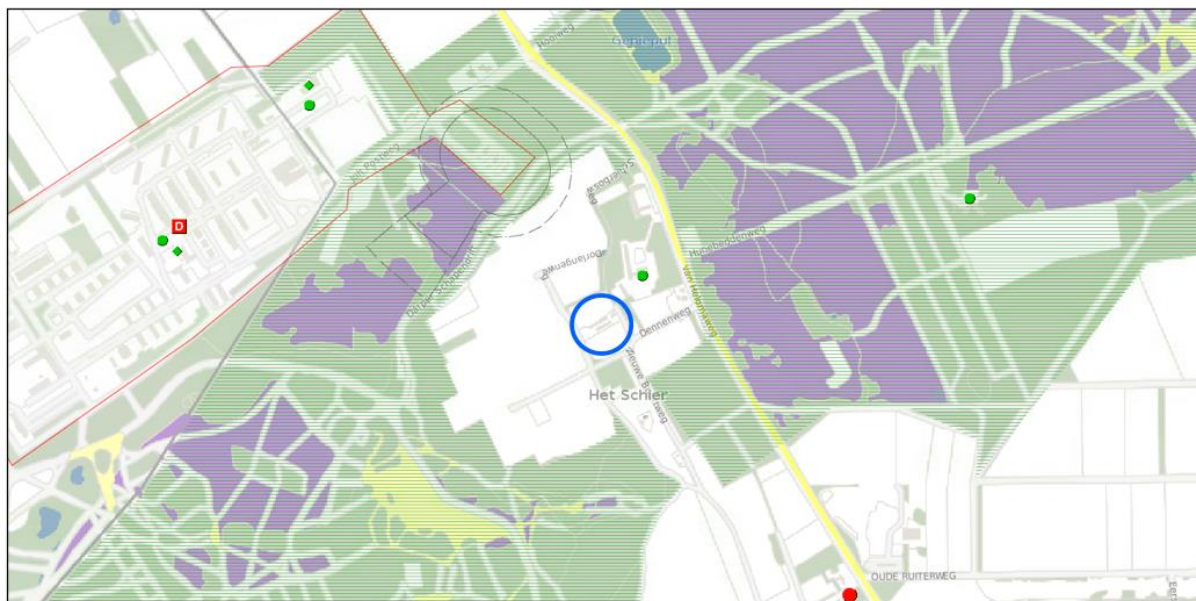
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het 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 niet 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.

Johannes Postkazerne

Nabij het plangebied, circa 400 meter ten noordwesten ervan, ligt de Johannes Postkazerne met het oefenterrein Kamperzand. Rondom dit oefenterrein zijn drie zones aangebracht, waarin geen gebouwen, recreatieterreinen en dergelijke mogen worden opgericht:

- Zone A: Geen bebouwing, geen openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren vaarwegen, geen recreatieterreinen.
- Zone B: Geen bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, geen drukke openbare wegen, geen recreatieterreinen, wegen met beperkt verkeer toegestaan, evenals dagrecreatie.
- Zone C: Geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructie, geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

De voorgenomen activiteiten vallen niet binnen deze zones, waardoor dit defensieoefenterrein geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

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', gelet op de rustige ligging in het buitengebied.

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 Situatie plangebied

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Binnen het plangebied worden diverse onderdelen mogelijk gemaakt. In het kader van milieuzonering is daarbij relevant:

- de her- en nieuwbouw van een tweetal woningen, waaronder de verbouw van een bedrijfswoning en nieuwbouw van een extra woning in de lijn van de ruimte voor ruimte regeling;
- de realisatie van een kleinschalige manege met daarnaast kleinschalige toeristische activiteiten (onder andere drie recreatieappartementen);
- aanleg van vijf camperplaatsen;

De woonfunctie

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Voor wat betreft dit onderdeel is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Manege (SBI-2008: 931) en kleinschalige recreatieve functies (SBI-2008: 553, 552)

Manege

Een manege wordt aangemerkt als een categorie 3.1. inrichting, met een richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect ‘geur’ en 30 meter voor wat betreft de aspecten ‘stof’ en ‘geluid’. Voor wat betreft het aspect ‘gevaar’ geldt geen richtafstand.

Recreatieve functies

De recreatieve functies bestaan uit een vijftal camperplaatsen en de mogelijkheden voor de exploitatie van drie recreatieappartementen. Dergelijke functies kunnen vergeleken worden met ‘Kampeerterrinen, vakantiecentra, e.d.’ (SBI-2008: 553, 552). Dergelijke functies worden aangemerkt als een categorie 3.1. inrichting, met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect ‘geluid’. Voor geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. Hierbij wordt opgemerkt dat de VNG-uitgave hierbij uitgaat van een volwaardige recreatie-inrichting. In voorliggend geval is sprake van een zeer kleinschalige, recreatieve inrichting, waarbij de richtafstanden eigenlijk geen goede indicatie geven van de milieubelasting die de functies in de werkelijke situatie straks met zich meebrengen. Desondanks wordt getoetst aan deze richtafstanden.

Beoordeling

Buiten de begrenzing van het plangebied zijn een aantal gevoelige objecten gelegen. Het gaat hierbij om:

- een militair kazernecomplex (Van Helomaweg 49-51);
- horecavoorziening Theehuis ‘t Hunebed waar op basis van het bestemmingsplan een bedrijfswoning wordt toegestaan (van Helomaweg 47);
- het woonperceel Dorlangeweg 1.

Alle voorgenoemde objecten zijn ruimschoots buiten de richtafstand van 50 meter gelegen. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast als gevolg van het plan.

De nieuwe woning binnen het plangebied aan de westzijde wordt aangemerkt als een gevoelig object. De afstand tussen de manege en de woning bedraagt 35 meter en ligt hiermee in principe binnen de richtafstanden die gelden voor een manege en een recreatieve inrichting. De recreatieve activiteiten (kampeerplaatsen) vinden plaats op minimaal 80 meter afstand van de nieuwe woning. De recreatieappartementen bevinden zich op 50 meter. Van hinder zal geen sprake zijn. Voor wat betreft de manege wordt opgemerkt dat er sprake is van een kleinschalige manege, die vanwege de omvang en bijbehorende milieubelasting qua richtafstanden niet kan worden vergeleken met een manege zoals genoemd in de VNG-Brochure. Gelet op de kleinschaligheid en bijbehorende milieu-uitstraling ligt een vergelijking met een categorie 2 inrichting meer in de rede. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe (gevoelige) functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Enkel de woningen zijn daarbij als gevoelig aan te merken. Ten oosten van het plangebied bevindt zich horecavoorziening Theehuis ‘t Hunebed. Dergelijke horecavoorzieningen worden aangemerkt als categorie 1 inrichtingen, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast bevinden zich in de omgeving verschillende voorzieningen die gebruikt worden ten behoeve van militaire doeleinden. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een militair

kazernecomplex (Van Helomaweg 47-49). Op deze locatie vinden geen oefeningen plaats, maar wordt gebruikt ten behoeve van nachtverblijf. Hiervan wordt dan ook geen hinder ondervonden. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de Johannes Postkazerne met het oefenterrein Kamperzand. Dit terrein kan worden aangemerkt als een ‘Defensie-inrichting’ (SBI-2008: 8422). Een dergelijke inrichting wordt onderscheiden als een categorie 4.1. inrichting, met een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect ‘geluid’. De werkelijke afstand tot aan de grens van dit militaire terrein bedraagt circa 350 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand en wordt geen hinder ondervonden van deze functie.

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 & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- 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.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

De definitie 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 Situatie plangebied

4.6.3.1. Uitgangspunten

- Het plan bestaat uit diverse onderdelen;

- een camperplaats wordt in het kader van de Wgv niet aangemerkt als een geurgevoelig object / functie. Dit wordt bekrachtigd door jurisprudentie⁷. Er is immers geen sprake van een *‘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’* (artikel 1 Wgv). De plaatsen zijn maar een beperkt gedeelte van het jaar geopend en hiermee zodanig beperkt van duur is dat deze niet permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Wel zijn de eventuele recreatie-appartementen het hele jaar beschikbaar en kunnen als zodanig wel worden aangemerkt als geurgevoelig.
 - De woningen zijn aan te merken als geurgevoelig.
 - Op de functie ‘manege’ is de Wgv van toepassing, aangezien sprake is van een veehouderij ex artikel 1 Wgv en jurisprudentie⁸.
- Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom.

4.6.3.2. Beoordeling

In het kader van de Wet geurhinder wordt gemeten tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt en de gevel van een geurgevoelig object. De dierenverblijven bevinden zich in de paardenstal, zoals aangegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan. De afstand van de dierverblijven tot aan nabijgelegen geurgevoelige objecten bedraagt ruimschoots meer dan de vaste aan te houden afstand van 50 meter. Alle gevoelige objecten in de omgeving zijn zelfs gelegen op meer dan 100 meter afstand. Hiermee is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de Wgv. Omgekeerd bevinden zich geen agrarische bedrijven in de omgeving, zodat geen sprake van belemmeringen ten aanzien van agrarische bedrijvigheid als gevolg van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten.

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 2 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).

⁷ LJN: BM5607, Raad van State, 200905955/1/H1

⁸ 201103534/1/A4 d.d. 30 mei 2012.

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 vergunningstelsel 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 EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Holtingerveld” is gelegen op een afstand van 230 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: provincie Drenthe)

Toelichting Holtingerveld

Holtingerveld (voor 2013 aangeduid als Havelte-Oost) is een heidegebied op de stuwwal Havelterberg. De Havelterberg bestaat voor een groot deel uit kalkrijke rode keileem, die verantwoordelijk is voor de floristische en vegetatiekundige verscheidenheid van het gebied. Deze keileem vormt een slecht doorlatende laag waardoor zelfs boven op de berg natte condities bestaan, waarin dopheidevegetaties voorkomen. Natte en droge heiden en heischrale graslanden in afwisseling met vennen en stuifzanden vormen de belangrijke bestanddelen van deze (half)natuurlijke variatie. In de vennen zijn verschillende stadia van verlanding aanwezig. Ook verschillen de vennen in voedselrijkdom. Rond de essen komen plaatselijk soortenrijke eikenberkenbossen voor. In de stuifzandgebieden die vrijwel volledig zijn bebost zijn plaatselijk nog kleinschalige stuifzanden aanwezig met karakteristieke soortenarme buntgrasvegetaties.

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de sloop/bouw en exploitatie van de B&B, camperplaatsen en manege is lokaal. Mogelijk hebben de vervoersbewegingen van en naar het plangebied een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Holtingerveld. Met behulp van het computerprogramma Aeries is de toename van depositie van NOx en NH⁴ op het nabijgelegen Natura 2000-gebied berekend. Daarbij is uitgegaan van maximaal 45 extra vervoersbewegingen per dag van normale (lichte) voertuigen (9 bewegingen recreatieappartementen, 30 bewegingen manege, 6 bewegingen 2^e woning).

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

De PAS bevat een regeling die aangeeft dat niet alle bedrijven die wijzigen of uitbreiden een Nb-vergunning nodig hebben. Dit is afhankelijk van de toename van de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. De toename wordt berekend ten opzichte van de referentiehoeveelheid die is meegenomen in de PAS. Voor bedrijven die een NB-vergunning hebben, is dit de NB-vergunde hoeveelheid. Voor de landbouw ontstaan drie verschillende situaties:

- Toename tot 0,05 mol/ha/jaar: bedrijf hoeft geen actie te ondernemen in het kader van de Nb-wet.
- Toename tussen 0,05 t/m 1 mol/ha/jaar: bedrijf kan volstaan met een melding. Hiervoor moet depositieruimte beschikbaar zijn. De grens van 1 mol/ha/jaar is de zogenaamde ‘grenswaarde’.
- Toename groter dan 1 mol/ha/jaar: bedrijf is vergunningplichtig en moet bij de provincie een Nb-vergunning aanvragen. De provincie kan een vergunning verlenen als er voldoende ‘depositieruimte voor vergunningsplichtige activiteiten’ – oftewel ontwikkelingsruimte – is.

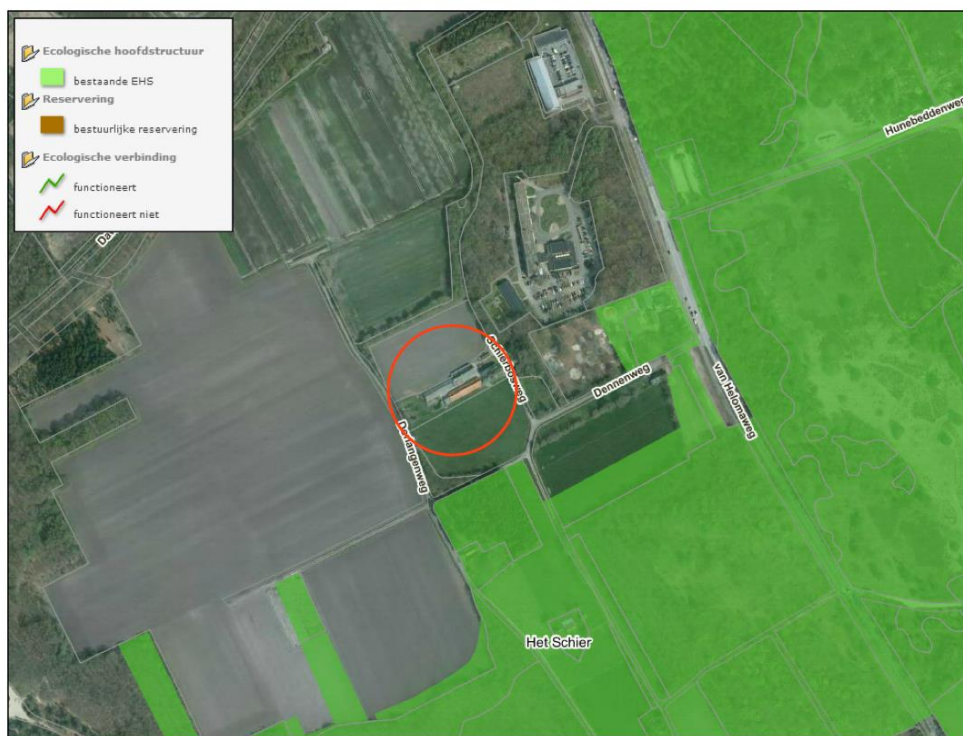
Conclusie

De invloedssfeer van bouw-, sloopactiviteiten en exploitatie is lokaal. Deze hebben geen negatief effect op gebieden erbuiten. De mogelijke toename van verkeer van- en naar het plangebied leidt niet tot een meetbare toename van depositie NOx en NH₄ in Natura 2000-gebied. Gelet op de zeer kleinschalige opzet van de manege zal de verwachte toename stikstofdepositie minder bedragen dan 0,05 mol/ha/jaar en zijn er in het kader van de NB-wet geen nadere acties nodig. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

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 40 meter afstand ten zuiden van het plangebied.



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.

Het onderzoeksgebied is vanwege de inrichting en het gevoerde beheer een weinig geschikte habitat voor beschermde faunasoorten; beschermde florasoorten ontbreken volledig. Vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de gebouwen op het erf. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari.

Het plangebied wordt mogelijk door sommige grondgebonden zoogdiersoorten en vleermuizen gebruikt als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. De gebouwen worden als een ongeschikte verblijfplaats voor groepen vleermuizen beschouwd (zoals een kraamkolonie en/of winterverblijfplaats). Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van een solitaire verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in de woning niet volledig uitgesloten worden. Geadviseerd wordt om de woning te slopen in de actieve periode van vleermuizen (april-oktober). Door tijdens de bouw van de nieuwe gebouwen rekening te houden met vleermuizen, kunnen voor vleermuizen geschikte verblijfplaatsen eenvoudig gerealiseerd worden (zie www.vleermuizenindestad.nl).

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.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting van het plangebied en de omgeving is juridisch-planologisch doorvertaald middels het opnemen van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. De bouwregels van deze dubbelbestemming

voorzien erin dat op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv (beneden maaiveld) wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte niet. Daarbij komt dat een groot deel van de gronden waar bouwwerken worden gerealiseerd volledig verstoord zijn door aanwezige bebouwing. 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. De openheid van de es of cultuurhistorische waardevolle groenstructuren worden niet aangetast als gevolg van het plan. 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. Cultuurhistorische aspecten vormen geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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 ... procedure van de watertoets is toegepast.

Hierna zijn de van belang zijnde waterthema's nader uitgewerkt:

Beschermingsgebieden

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Hiertoe is een gebiedsaanduiding opgenomen om planologisch vast te leggen dat de gronden naast de aangegeven andere bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe van toepassing.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche) van de woningen en bedrijfsbebouwing wordt via de aansluitpunten van de individuele huishoudens op de gezamenlijke riolering afgevoerd naar het hoofdriool. 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 vergelijking met het huidige verhard oppervlak is er geen sprake van een toename. Extra waterberging is dan ook niet aan de orde. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein. *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.

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;
- Wijzigingsbevoegdheid: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag het bestemmingsplan onder voorwaarden wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in dit artikel wordt nader bepaald in welke gevallen ingrepen vergunningplichtig zijn.

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 7)*
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 bouwregels (Artikel 8)*
In de algemene bouwregels is opgenomen welke overschrijdingen van ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan.
- *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 bescherming van de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied.
- *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.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In deze regels zijn de aanvullende werking welstandscriteria en nadere eisen opgenomen.

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.

‘Agrarisch – 2’ (Artikel 3)

De gronden die niet tot ‘Sport – Manege’ of ‘Wonen’ zijn bestemd zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – 2’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch grondgebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Voor een klein deels is tevens een aanduiding ‘recreatie’ opgenomen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. De bouwregels voorzien enkel in bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een omgevingsvergunningstelsel is vastgelegd welke werken en werkzaamheden wel of niet vergunningplichtig zijn.

‘Sport – Manege’ (Artikel 4)

De tot ‘Sport – Manege’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege, een bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, een paardenbak ten behoeve van een manege, recreatieappartementen in een bedrijfsgebouw, waarbij het exploiteren van een dergelijk recreatieappartement wel gekoppeld is aan voorwaarden (max 100 m² gebruiksoppervlakte, max. 3 kamers, waarbij de kamers niet voorzien mogen worden van een keukenblok). Onderdeel van de bedrijfsvoering van de manege is het exploiteren van vijf camperplaatsen. Dit onderdeel is vastgelegd middels de aanduiding ‘recreatie’. Tevens zijn sanitaire voorzieningen ten behoeve van deze recreatieve voorziening toegestaan. De bouwregels maken onderscheid in gebouwen en overkappingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels kennen verder diverse flexibiliteitsbepalingen die aansluiten bij de mogelijkheden die voor dergelijke functies in het buitengebied van Westerveld van toepassing zijn. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te garanderen.

‘Wonen’ (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de westelijke woning. Deze gronden zijn hoofdzakelijk aangewezen voor woonhuizen en bijgebouwen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang zoals gekoppeld aan een bijlage bij de regels.

De bouwregels voorzien in een maatwerkregeling, hoofdzakelijk opgenomen om de verschijningsvorm / het ontwerp van de woning (schuurwoning) op een planologisch juiste wijze in te passen. Daarbij is planologisch verankerd dat:

- de plek van de nieuwe schuurwoning is gefixeerd door een bouwvlak op te nemen;
- er sprake is van 1 bouwmassa, waarbij woning en bijgebouw zijn geïntegreerd in 1 bouwmassa, met dezelfde bouw- en goothoogte. De oppervlakte van een woongedeelte (150 m²) en bijgebouw (100 m²) zijn gelimiteerd. Van een architectonische ondergeschiktheid is geen sprake. Om dit te verankeren is ook een aangepaste begripsbepaling ‘bijgebouw’ (artikel 1.16) opgenomen;
- het architectonisch ontwerp voorziet in een onderdoorgang die bijgebouw en woongedeelte scheidt. Deze onderdoorgang is via een aanduiding vastgelegd op de verbeelding, waarbij onder andere is vastgelegd dat de onderdoorgang niet dicht gebouwd mag worden en de ruimte op de verdieping niet als permanente verblijfsruimte gebruikt mogen worden.

Ook in deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de specifieke gebruiksregels en zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van diverse afwijkingen.

‘Waarde – Archeologie 3’ (Artikel 6)

De tot ‘Waarde – Archeologie 3’ bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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 wordt 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 wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. In de principeverzoekfase is de ontwikkeling op 7 oktober 2014 reeds informeel voorbesproken met de provincie. De provincie beschouwt het projectvoorstel als passend binnen de provinciale beleidskaders (ruimte voor ruimte, vrijetijdseconomie, zorgvuldige ruimtegebruik⁹) met als belangrijkste doel ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het project geeft goede mogelijkheden om het totaalproduct wat men wil bieden bij en in de omgeving van de Toegangspoort versterken.

8.1.3 Waterschap Reest en Wieden

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De uitkomst van het invullen van de watertoets is de korte procedure. Nader vooroverleg is niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

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

⁹ Inmiddels duurzame verstedelijkingsladder.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Quicksan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3: Watertoets