

Buitengebied, Wateren 13, Wateren

NL.IMRO.1701.509PHZWateren13-0002

Inhoud: Toelichting
Regels
Verbeelding

Initiatiefnemer: Fam. Tempelman

Status: Vaststelling
Opsteller: M. Sollie
Controle: R. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Toelichting

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	1
1.4 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan.....	3
2.1 Historie	3
2.2 Huidige situatie.....	3
2.3 Ruimtelijke ontwikkeling	4
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Waterschapsbeleid.....	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	14
4.1 Milieuzonering.....	14
4.2 Bodem	15
4.3 Geluid	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Cultuurhistorie en archeologie.....	17
4.7 Water.....	19
4.8 Ecologie	20
4.9 Verkeer en parkeren.....	20
4.10 Duurzaamheid	21
4.11 Gezondheid	22
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Wijze van bestemmen	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen behorend bij de toelichting	
Bijlage 1 Projectplan bijzondere woonvorm	
Bijlage 2 Historische beschrijving	
Bijlage 3 Rapport natuurwaarden onderzoek	
Bijlage 4 Aerius berekening	

Bijlage 5 Waterparagraaf

Bijlage 6 Nota van zienswijzen bestemmingsplan

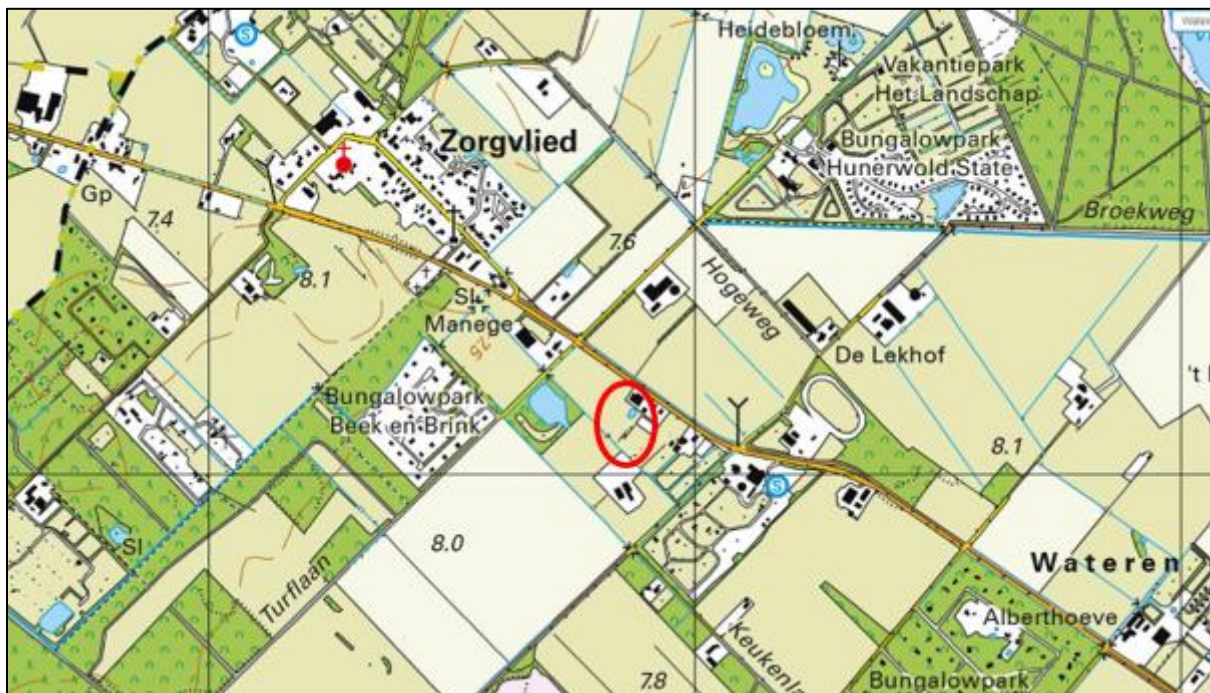
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de voormalige school van Wateren en omliggend terrein te herontwikkelen ten behoeve van een woongemeenschap. Er is vooroverleg gevoerd door initiatiefnemer met het verzoek om medewerking om huidige bestemming 'Wonen' te herzien naar 'Woonleefgemeenschap'. In het kader van het vooroverleg is tevens afstemming gezocht met gedeputeerde staten van Drenthe. Bij brief van 1 maart 2021 heeft het college onder voorwaarden planologische medewerking uitgesproken voor deze ontwikkeling tot ten hoogste 9 woonappartementen. De voorwaarden zijn door initiatiefnemer in de planvorming nader uitgewerkt en voor zover van toepassing in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Wateren en ligt tegen het dorp Zorgvlied. In afbeelding 1.1 is de ligging met een rode cirkel globaal aangeduid op de kaart. Het plangebied is kadastraal bekend als Diever sectie A en omvat de perceelnummers 2073, 2325, 2326 en een deel van 1710.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: Topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Wateren 13 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied en heeft de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Kantoor'. Daarnaast heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart toegevoegd, waarin het schoolgebouw aangeduid is met een rode marker. Onder de woonbestemming geldt dat per bestemmingsvlak één woonhuis mag worden gebouwd. Het toevoegen van woningen op deze locatie is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Bron: gemeente Westerveld

Dit bestemmingsplan voorziet in een aangepaste woonbestemming waarbij wordt voorzien in de beoogde 9 woonappartementen met gezamenlijke voorzieningen. Er is sprake van verbouw en beperkte uitbreidingen van het bestaande gebouw en bouw bijbehorende bouwwerken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Historie

De school van Wateren is in 1920 gebouwd en sindsdien hebben er in de jaren daarna een aantal verbouwingen plaatsgevonden en is er een gymzaal aangebouwd. De school heeft tot 1995 als zodanig gefunctioneerd. Vanaf 1995 tot 2006 was er een natuurhistorisch museum in het gebouw gevestigd. In 2006 kwam de school in handen van initiatiefnemers die ter plaatse zijn gaan wonen en de school grondig gerestaureerd en verbouwd hebben. Vanaf 2014 wordt het gebouw geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderaccommodatie nadat de kantoorfunctie was beëindigd. Voor een beschrijving van de historie van het schoolgebouw en de architect die het gebouw ontworpen heeft wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel is zoals aangegeven de vm. school van Wateren gesitueerd. Op dit moment wonen initiatiefnemers in het pand en wordt het geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderlocatie.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie Bron: Architectenburo Van Ruth d.d. 5 november 2021

In het gebouw zijn sinds 2010 twee bed & breakfast appartementen aanwezig die zich op de verdieping aan de westkant van het gebouw bevinden. Ten behoeve van de groepsaccommodatie zijn in de oostzijde van het gebouw, op de verdieping, slaapverblijven gerealiseerd. Hier is ruimte voor in totaal 14 bedden. Op de begane grond, achter in het gebouw, zijn dagverblijfsruimten (woonkamer, keuken, sanitair) aanwezig. In totaal omvat het pand gelegenheid voor 22 slaapplekken. Ten behoeve van de groepsaccommodatie is een overdekte veranda gerealiseerd aan de bestaande niet naar de weg gekeerde voorgevel van het vm. schoolgebouw.

Het terrein aan de wegzijde is verhard ten behoeve van parkeren en toegang tot het perceel. Het perceel achter het bestaande gebouw is ingericht als erf behorende bij de woning, groepsaccommodatie en vergaderlocatie. Ten zuiden van het vm. schoolgebouw is een bijgebouw gesitueerd.

Het perceel achter de woningen met huisnummers 9 en 11 is onderdeel van het plangebied en is ingericht ten behoeve van het houden van paarden.

2.3 Ruimtelijke ontwikkeling

De huidige coronamaatregelen drukken zwaar op de omzet van de groepsaccommodatie en met de eigen leeftijd (60+) in gedachten is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een alternatieve toekomstbestendige invulling van het eigendom.

De laatste jaren is er een stijging in de belangstelling voor woonleefgemeenschappen. Waarbij wel iedereen zijn eigen huis heeft met alle voorzieningen, maar er ook gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes zijn waar bewoners elkaar vrijwillig kunnen ontmoeten, samen kunnen koken/eten, kunnen (groente)tuinieren, knutselen, of onderhoud en reparaties aan het pand uitvoeren. En waar bewoners in het kader van 'noaberschap' ook elkaar hand- en spandiensten kunnen verlenen en mogelijk zelfs onderling mantelzorg kunnen bieden. Dergelijke bijzondere woonvormen worden daarnaast vanuit de overheid gestimuleerd. De doelgroep die beoogd wordt is de actieve 50plusser. Voor een uitgebreide omschrijving van de woonleefgemeenschap zie bijlage 1 van de toelichting.

Initiatiefnemers beogen 9 wooneenheden te realiseren geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens. De wooneenheden variëren in oppervlakte tussen de ca. 60 en 115 m² afhankelijk van de mogelijkheden van bestaande bebouwing en woonwensen van de bewonersgroep. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes beoogd waaronder een huiskamer, een keuken, bergingen en een overdekt terras.

Er zijn uitbreidingen voorzien aan het bestaande pand, te weten een balkon aan de westzijde en aanbouwen aan de achterzijde. Tevens is een nieuw bijgebouw voorzien. Eventueel op het achtererf een plantenkas voorzien ten behoeve van de aan te leggen moestuin en een overdekt zitje. Voor het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de regels van het maximaal toelaatbare aantal m² aan bestaande bebouwing bij een reguliere woonbestemming, te weten 250 m². Dat betekent een toename van de huidige toegestane oppervlakte. Gezien het ruimtelijk beleid voor woningsplitsing in het buitengebied van Westerveld, waarbij bij een splitsing tot drie woningen maximaal 300 m² zou zijn toegestaan, is de met dit plan beoogde 250 m² ruimtelijk aanvaardbaar. Het zuidoostelijk deel van het woonerf blijft onbebouwd. In afbeelding 2.2 is de grens van de Bijbehorende bouwwerken aangegeven met een stippellijn. Deze begrenzing is overgenomen op de plankaart en geborgd in de bouwregels.

Het bestaande ingerichte achtererf blijft als zodanig in gebruik ten behoeve van de beoogde wooneenheden, daarbij zal het erf worden aangekleed met onder andere een moestuin, terras en fruitdomein. Daarbij blijven de bestaande houtsingels op het perceel intact. In onderstaande afbeelding 2.3 alsmede bijlage 1 bij de regels van dit plan is het landschappelijk erfinrichtingsplan verbeeld.

Het voornemen is te voorzien in duurzame energieopwekking door zonnepanelen en aan de straatzijde wordt een laadpaal voor elektrische voertuigen gerealiseerd.



Afbeelding 2.2 Gewenste situatie door Architectenburo Van Ruth d.d. 25 november 2021.

Daarnaast wordt voorzien in het aanleggen van (nieuwe) parkeerplaatsen. Er is een parkeerplaats voorzien in het weiland oostelijk van het bestaande bebouwde woonerf. De parkeerplaatsen zijn beoogd voor de parkeerbehoefte van dit plan. Gezien de duurzame doelstelling zal de parkeerbehoefte fors minder zijn. Het blijft daarmee de vraag of deze parkeerplaatsen (geheel) moeten worden aangelegd. De parkeerplaatsen zijn meegenomen in landschappelijk inpassing van het plangebied.

Ten behoeve van dit plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 2.3 een uitsnede van het inrichtingsplan. In de bijlage van de regels is het volledige landschappelijke inrichtingsplan gevoegd.



Afbeelding 2.3 Landschappelijk inrichtingsplan door Reuvers Buro voor Groene Ruimtes d.d. 29 november 2021

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Daarbij is volgens rechtspraak geen sprake van een stedelijke ontwikkeling bij transformatie en/of een toename in bebouwing van ten hoogste 500 m². Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond

van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied ter hoogte van de school aangeduid als 'Landbouwgebied'. De achterliggende gronden hebben de aanduiding 'robuuste natuur' en 'natuurfunctie van watersystemen'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

De waterhuishouding wordt in de gebieden met de aanduiding robuuste natuur afgestemd op de natuurdoelen. Het bijbehorende grondwaterregime is afhankelijk van de randvoorwaarden die het natuurdoel stelt.

Betreft de kernkwaliteiten is het plangebied veelal in twee gebieden gelegen, waarbij de scheidingslijn gelegen is ca 9 meter achter het bestaande pand ter hoogte van de bestaande vijver. Hieronder zijn voor de beide delen de kernkwaliteiten afzonderlijk benoemd. Vervolgens volgt per kernkwaliteit een uitwerking.

Kernkwaliteiten	Waarde noordelijke bebouwde deel (incl. vm. schoolgebouw)	Waarde zuidelijke deel (erf en weide)
Landschap	Landschap van de koloniën van weldadigheid	Esdorpenlandschap
Natuur	-	-
Cultuurhistorie	Deelgeb5_eisen	Respecteren
Archeologie	Beschermingsniveau 1: generiek	Beschermingsniveau 1: generiek
Aardkundige waarden	Beschermingsniveau (aw): generiek	Beschermingsniveau (aw): generiek
Rust	-	-

Tabel 1: Kernkwaliteiten Omgevingsvisie Drenthe 2018

Met het gevoerde vooroverleg is vanuit de provincie onder voorwaarde medewerking uitgesproken voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is aangegeven dat de aspecten cultuurhistorie, landschap en wonen van provinciaal belang zijn.

Kernkwaliteit Landschap

De huidige en beoogde bebouwing is geconcentreerd op het perceel dat behoort tot landschapstype 'Koloniën van de Weldadigheid'.

De Koloniën van Weldadigheid zijn uniek voor Nederland en verdienen bijzondere aandacht. De hoofdstructuur van deze gebieden wordt bepaald door orthogonale lijnen. De ontsluitingswegen worden begeleid door beplanting. Langs deze wegen bevindt zich karakteristieke bebouwing.

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de laanbepanting langs de hoofdontsluiting, de ontginningsstructuur en de afwisseling tussen massa en ruimte en de kenmerkende bebouwingslinten en de onderlinge afstanden.

De deels naast- en achtergelegen gronden vallen onder het esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat de telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbepanting en het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)bepanting.

Overwegingen:

De zo kenmerkende orthogonale lijnen zijn in de directe omgeving van het plangebied nog beperkt aanwezig. Het plangebied ligt op de rand van gebied dat behoort tot de Koloniën van Weldadigheid. Wel is er karakteristieke bebouwing aanwezig, waaronder deze voormalige school in Wateren. Met dit plan blijft de karakteristieke bebouwing behouden en krijgt een logische vervolgfunctie. Daarbij worden de bestaande kenmerkende structuren met dit plan in stand gehouden.

De gronden die behoren tot het esdorpenlandschap vallen onder het telkens terugkerende onderdeel de velden. De provinciale belangen om esrandbepanting te versterken en karakteristieke beekdal(rand)bepanting te versterken is hier niet van toepassing. Het belang om de open ruimtes te behouden wordt met dit plan niet onevenredig aangetast. Het achtererf behoudt een open karakter en groene inrichting. Het weideperceel wat met het bestemmingsplan buitengebied voorzien is van een woonbestemming wordt, behoudens parkeren, niet ingericht ten behoeve van het wonen en is daarmee voorzien van een agrarische bestemming, waardoor de open ruimte tevens zoveel mogelijk behouden blijft.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het deel van het plangebied dat valt onder de Koloniën van de Weldadigheid is voorzien van sturingscategorie 'eisen stellen'. Er worden eisen gesteld aan de planvorming, omdat deze gronden onderdeel hebben uitgemaakt van de Koloniën van Weldadigheid. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Wateren heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de lintbebouwing, laanstructuur en landschappelijk ontginningsverleden.

Overwegingen:

De gronden van en rondom het plangebied behoorden tot 1859 tot de Maatschappij van Weldadigheid. De landgoederen Groot en Klein Wateren en Zorgvlied zijn verkocht door de Maatschappij. Het plangebied maakte waarschijnlijk deel uit van Landgoed Groot en Klein Wateren wat tezamen met landgoed Zorgvlied zo'n 1400 hectaren besloeg. De huidige school is gebouwd in 1920, maar op deze plaats hebben meerder scholen gestaan. In bijlage 2 van de toelichting is de geschiedenis van het gebouw omschreven. Het feit dat er op deze plaats sinds de tijd van de Maatschappij van Weldadigheid waarschijnlijk al een schoolgebouw heeft gestaan maakt dat er nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het behoud van het originele schoolgebouw. De wijze

waarop de karakteristieke waarden worden benut in deze herontwikkeling, is verwoord in het Projectplan bijzondere woonvorm (zie bijlage 1).

Kernkwaliteiten archeologie en aardkundige waarden

Het gehele plangebied is aangeduid met het meest lage sturingsniveau generiek. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau generiek richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Overwegingen:

De archeologische waarden zijn vervat in het bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en blijft met dit plan behouden. De planvorming vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak wonen en er wordt enkel gebouwd nabij bestaande bebouwing op reeds bestaand erf, waarmee aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrage 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.

Daarnaast mag een ruimtelijk plan dat gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en de woonvisie (artikel 2.17) In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits wordt aangetoond dat:

- deze kleinschalig zijn;
- deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en
- het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere waarden, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Binnen de begrenzing van de voorlopige lijst van het UNESCO Werelderfgoed van uitzonderlijke universele waarde "Koloniën van Weldadigheid" worden volgens artikel 3.28 in het omgevingsplan regels opgenomen gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van het Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde.

Overwegingen

De provincie Drenthe is terughoudend in het toestaan van (extra) bewoning in het buitengebied. Daarom dient aantoonbaar sprake te zijn van een bijzonder woonmilieu en dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Op basis van het door initiatiefnemer gevoerde vooroverleg is

reeds aangegeven dat sprake is van een bijzonder woonmilieu. Het bijzonder woonmilieu is nader gemotiveerd in het bijgevoegde projectplan bijzondere woonvorm (zie bijlage 1).

Gezien de doelstelling, aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet, worden zoals hiervoor aangegeven de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 respectievelijk 3.4 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan voorziet in een vervolgfunctie van de oude school van Wateren, een karakteristiek pand in dit gebied aan de rand van het gebied "Koloniën van Weldadigheid". Door dit hergebruik van een bestaand pand alsmede (woon)erf is de ruimtelijk impact veel kleiner dan het geval zou zijn bij nieuwbouw. Met de indeling van het erf is rekening gehouden met de waarden en kenmerken van het gebied. De inpassing is verbeeld en gemotiveerd in het erfinrichtingsplan bij de regels gevoegd als bijlage 1.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021.

Dit plan voorziet in het realiseren van 9 wooneenheden in de vm. school van Wateren met een beperkte uitbreiding aan het hoofdgebouw en het bijgebouw. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de structuurvisie. De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst. In deze structuurvisie zijn ook thematische visies uit andere beleidsstukken zoals de Woonvisie vertaald naar de fysieke ruimte en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Tevens heeft de structuurvisie een sterke relatie met de Kadernota Buitengebied en beleidsdocumenten omtrent cultuurhistorie. Samen vormen deze documenten het regie- en afwegingskader met betrekking tot goede ruimtelijke ordening gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de vitaliteit van de gemeente.

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. In de structuurvisie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt voor handelen de identiteit van de gemeente Westerveld is: 'een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden'. Deze identiteitsbepalende kenmerken maken ook dat de gemeente goed leesbaar is qua ontstaansgeschiedenis.

Kadernota Buitengebied

De kadernota buitengebied van de gemeente Westerveld biedt sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een zodanige manier 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.

Onder 'nieuwe ontwikkeling' wordt verstaan: 'een ontwikkeling waar het geldende bestemmingsplan niet in voorziet'. Het afwegingsmechanisme van de kadernota en het vragen van een redelijke tegenprestatie ten behoeve van de kernkwaliteit van het landschap is alleen van toepassing op deze nieuwe ontwikkelingen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld

Dit beeldkwaliteitsplan (september 2010) bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Het beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel te streven naar een gemeenschappelijk doel, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld. Het is mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Het plangebied valt onder het ontginningskoloniellandschap. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- strakke, planmatige opzet
- afwisseling in open en besloten delen
- grote bospercelen
- gras- en bouwland
- agrarische en natuurfunctie

Bebouwing in het ontginningskoloniellandschap vindt plaats als lintbebouwing langs de met bomen beplante wegen. Als landschappelijke prestatie bij nieuwe ontwikkelingen wordt genoemd het handhaven of versterken van de historische bebouwingsstructuur, namelijk lintbebouwing. Middelen om dat doel te bereiken kunnen zijn het behoud van doorzichten naar het landschap achter de lintbebouwing, voor bebouwing met een zekere allure geldt dat groene parkbomen in de voortuin gewenst zijn.

Welstand

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Westerveld. De welstandsnota geeft aan welk welstandsniveau voor de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk. De welstandsnota beschrijft voor de verschillende gebieden de geldende danwel beoogde ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren.

Het plan is ontworpen met het uitgangspunt dat de karakteristieke school intact en in het bebouwingslint duidelijk zichtbaar en herkenbaar blijft. De school is voor de huidige gebruiksfunctie reeds aangepast en uitgebreid tot de huidige groepsaccommodatie met recreatieappartementen en privéruimten voor de bewoning door eigenaren. De huidige groepsaccommodatie is opgebouwd uit twee gedeelten, te weten:

1. Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw aan de zuidoostzijde, bestaande uit drie voormalige klaslokalen gelegen aan een gang.
2. De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde.

De aanpassingen en motovering van de daarbij gemaakte keuzes zijn verwoord in het bijgevoegde projectplan.

Volgend op de bestemmingsplanprocedure zal een aanvraag omgevingsvergunning (moeten) volgen. Daarbij zal op bouwplanniveau de welstandstoets worden gedaan.

Visie op wonen 2019- 2025

In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vastgelegd. De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025.

Het geschetste wensbeeld voor Westerveld in 2025 wil men realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Bestaande voorraad en verduurzaming;
4. Wonen met zorg;
5. Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie).

In de woonvisie wordt aangegeven dat er sinds 2019 meer bijzondere woonvormen bijgekomen zijn zoals patiwoningen, hofjes voor ouderen en duurzame woonvormen zoals natuur wonen.

Er is veel aandacht voor toekomstbestendigheid van de bestaande woningen. Gezien de verdere vergrijzing betekent dit dat gemeente Westerveld met de huidige woningvoorraad moet inspelen op een toenemend aantal ouderen. Daarnaast worden er steeds strengere eisen gesteld aan de energiezuinigheid van woningen. Een grote uitdaging is het vergroten van het aantal geschikte woningen. De vraag zal grotendeels binnen de bestaande voorraad gefaciliteerd moeten worden.

Om verstening in het buitengebied tegen te gaan is het toevoegen van woningen in het buitengebied enkel mogelijk wanneer dit past binnen het provinciaal beleid. De gemeente biedt ruimte aan transformatie initiatieven om grote panden zoals oude schoolgebouwen om te bouwen naar bijvoorbeeld kleine wooneenheden voor senioren. Voor gebouwen in het buitengebied volgt de gemeente hierin de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.2).

Overwegingen:

Dit plan kenmerkt zich als een transformatie initiatief om een groot pand, in dit geval een oud schoolgebouw om te bouwen naar kleine wooneenheden voor de 50+ ers. Het past daarmee binnen het woonbeleid van de gemeente. Het initiatief moet daarbij voldoen aan de voorwaarden uit de provinciale verordening. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in bijlage 1 van de toelichting. Het beeldkwaliteitsplan geeft ook voorwaarden en richtlijnen voor een goede uitwerking van de plannen. Deze zijn onderbouwd in het landschappelijk inpassingsplan, dat bijgevoegd is als bijlage 1 bij de regels.

Conclusie

Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Met dit plan wordt op een perceel met woonbestemming waarop een woning bij recht is toegestaan in totaal negen wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan. Betreft een groot aantal van de te behandelend omgevingsaspecten is daarmee sprake van een (planologisch) bestaand recht en dient enkel de met dit plan mogelijk te maken aanvullende mogelijkheden worden beoordeeld. Daarbij zullen (planologisch) bestaand rechten met dit plan komen te vervallen, welke van invloed (kunnen) zijn op de overwegingen.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 250 meter) van het plangebied zijn de volgende (agrarische) bedrijfsbestemmingen gelegen (zie tabel 4.1) Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied. Deze afstanden behorende bij de voornoemde bedrijfsbestemmingen zijn in onderstaande tabel vermeldt.

Adres (bestemming)	sbi-2008 code (Activiteit)	Richtafstand (categorie)	Afstand plangebied – bestemmingsvlak
Wateren 5 (Recreatie -1)	553,552 (kampeerterein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 164 m
Wateren 15 (Sport - Manege)	931 E (maneges)	50 m (3.1)	Ca. 150 m
Beek en Brink 1 t/m 35 (Recreatie – 3)	553,552 (kampeerterein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 220 m
Lange Drift 4	553,552 (kampeerterein, vakantiecentra ed. met keuken)	50 m (3.1)	Ca. 182 m
Schurerslaan 2 (Agrarisch - 2 /niet-grondgebonden bedrijf)	0146 (fokken en houden varkens) 011,12,13 (akkerbouw en fruitteelt)	200 m (4.1) 30 m (2)	Ca. 86 m

Tabel 4.1 bedrijfsbestemmingen en bijbehorende (hinderricht)afstanden

Zoals blijkt uit tabel 4.1 wordt, behoudens de varkenshouderij Schurerslaan 2 voldaan aan de algemene richtafstanden. Daarmee is er betreft die bedrijfsbestemmingen geen sprake van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

Betreft de varkenshouderij Schurerslaan 2 is een nadere afweging vereist waarom alsnog geen sprake is van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Van de voornoemde hinderrichtafstanden geldend voor een rustige woonwijk of rustig landelijk gebied kan gemotiveerd worden afgeweken.

Voor het houden en fokken van Varkens geldt in rustig landelijk gebied een hinderrichtafstand van 200 meter. Deze afstand is gebaseerd op de hinderfactor geur. voor de hinderfactoren geluid, stof en gevaar gelden afstanden van 50, 30 resp. 0 meter. Aan de afstanden voor geluid, stof en gevaar wordt blijkens tabel 4.1 voldaan en daarmee wordt betreft die aspecten voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Betreft geur kan op grond van milieu wetgeving (zie hieronder) tevens worden volstaan met een kortere afstand om te voorkomen dat sprake is van belemmering van de gebruiksmogelijkheden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

Wet geurhinder veehouderij

Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij regels aan betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestalling tot de gevel van het geurgevoelige object, zoals in dezen de beoogde wooneenheden.

Blijkens de gemeentelijke gegevens is voor de inrichting voor het houden van vleesvarkens- annex akkerbouwbedrijf op het perceel Schurerslaan 2 sprake van een geldende milieu(revisie)vergunning van 14 februari 2006. Met deze revisie vergunning is het aantal te houden vleesvarkens verhoogd naar 960 stuks. Tevens is een nieuwe emissiearme stal gebouwd. Met bouw van die nieuwe emissiearme stal was sprake van een emissie afname per dier. Het aantal dieren nam toe maar per saldo was vanwege de nieuwe stal sprake van een forse afname van de emissie.

Met deze revisie vergunning is wateren 13 als museum met terras getoetst. Daarbij is aangegeven dat de afstand tussen het emissiepunt van deze inrichting tot het geurgevoelige object wateren 13 (categorie 2) meer dan de vereiste 170 meter bedraagt. In deze meest recente revisie vergunning is tevens geoordeeld dat er beoordeling van de cumulatieve stankhinder hoeft te worden uitgevoerd.

Inmiddels is Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de daarop gebaseerde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) per 2007 in werking getreden. Deze regeling gaat voor o.a. varkenshouderijen in plaats van vaste afstanden uit van geuremissiefactoren waarmee de geuremissie van een dierenverblijf dient te worden berekend.

In het kader van dit plan is advies ingewonnen bij de RUD waarbij is aangegeven dat de nabij gelegen veehouderijen niet meer dan nu reeds het geval is, beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

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

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden, dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit plan is een beperkte uitbreiding voorzien aan het hoofdgebouw en het bijgebouw. Daarnaast worden er wooneenheden gerealiseerd in de bestaande en toe te voegen bebouwing. De bebouwde gronden zijn reeds voorzien van een woonbestemming en daarmee is er geen verandering in gebruik

voorzien. Daarnaast geeft de historie van het gebouw geen aanleiding om verontreiniging te vermoeden. Het is aantoonbaar sinds 1884 een schoolgebouw.

Voor de uitbreidingen van het gebouw ten behoeve van de woningen zullen de voorwaarden voor bodemonderzoek zoals vermeld in de bouwverordening in acht worden genomen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

De Wet Geluidhinder bepaald dat voor bestaande situaties er geen nadere afweging benodigd is voor wegverkeerslawaai. In de bestaande situatie mag het gehele gebouw gebruikt worden ten behoeve van wonen en twee vertrekken aan de wegzijde worden als zodanig permanent gebruikt. Met de realisatie van 9 wooneenheden vinden er geen veranderingen plaats ten opzichte van de huidige mogelijkheden en daarmee is geen nader akoestisch onderzoek benodigd.

Het plangebied ligt niet in een zone industrielawaai of in een geluidszone van een spoor.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden negen wooneenheden gerealiseerd. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan zijn 9 wooneenheden voorzien. Dat betekent een toename van het aantal personen in het plangebied.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de aanvullende woning. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn buisleidingen aanwezig. Er zijn wel een aantal recreatieparken en/of campings gelegen die één of twee propaantanken bezitten. Hiervoor geldt echter geen risicocontour. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

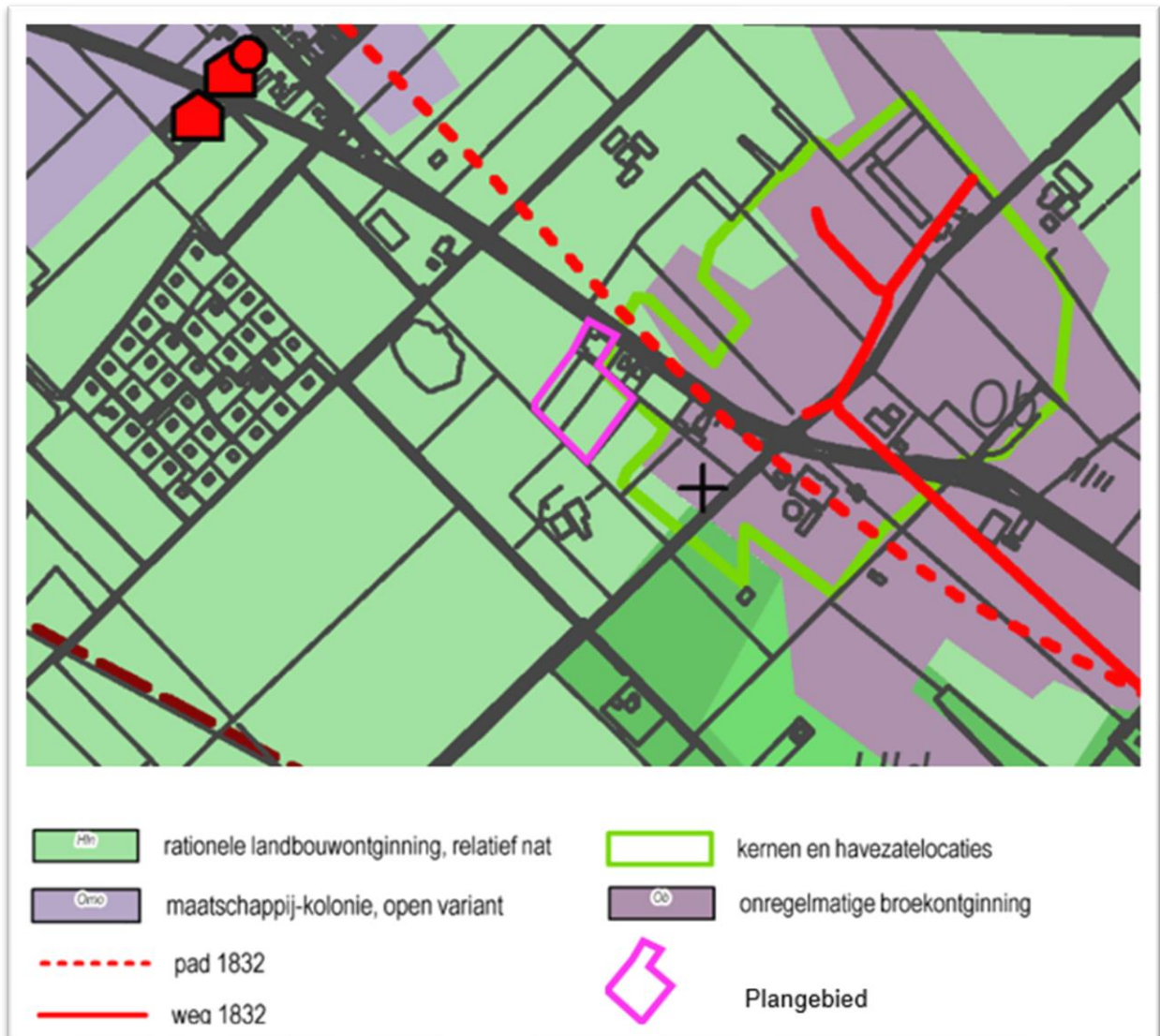
Monumenten

De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld staat het plangebied aangegeven als rationele landbouwontginning, relatief nat. Het plangebied is paars omlijnd in afbeelding 4.1.

Met de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden, zie het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende motivatie (bijlage 1 bij de regels). Het historische schoolgebouw blijft behouden en de nieuwe functie draagt bij aan de identiteit van het gebouw. Een voormalig schoolgebouw bedoeld om de jeugd in op te leiden, wordt nu een woongebouw voor de oudere generatie die hier samen wil leven en optrekken.



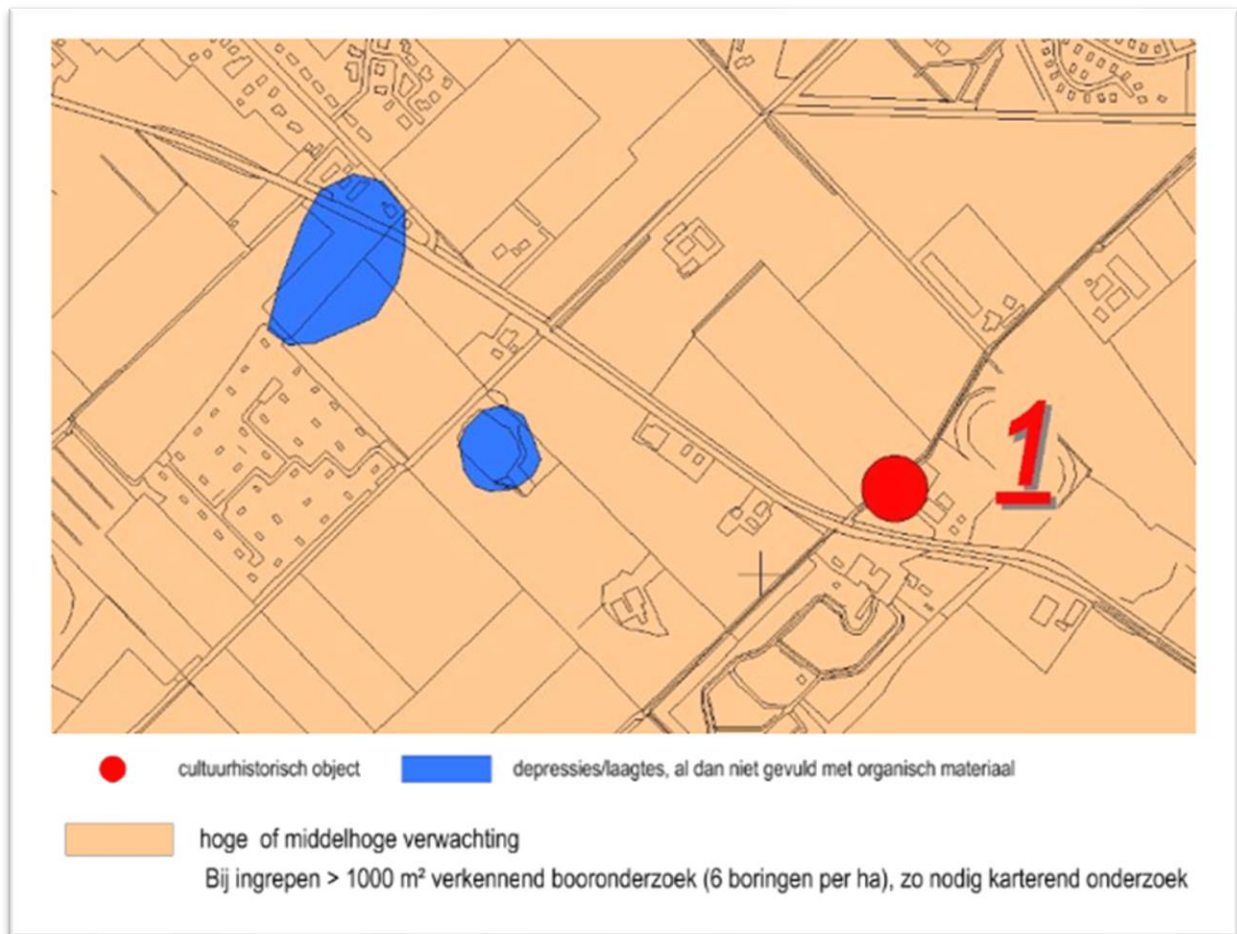
Afbeelding 4.1 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld

Archeologie

Het plangebied is voorzien van bestemming 'Waarde – archeologie 3'. Dit betekent dat op of in deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 -Mv wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart kent het plangebied een hoge of middelhoge verwachting waarvoor geldt dat bij ingrepen groter dan 1000m² verkennend booronderzoek nodig is.

De gewenste ontwikkeling gaat niet gepaard met ingrepen groter dan 1000m² en daarmee is geen archeologisch onderzoek benodigd.



Afbeelding 4.2 uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Westerveld

Conclusie:

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 16 augustus 2021 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets volgt dat de normale procedure van toepassing is. Op 31 augustus 2021 heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven er een (nadere) beoordeling heeft plaatsgevonden. En op de aangegeven informatie en een afweging is hen gebleken dat dit plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat de planvorming, onder de voorwaarde dat als de standaard waterparagraaf wordt toegepast, doorgang kan hebben. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt daarmee het plan als afgehandeld.

De voor dit plan afgegeven Standaard waterparagraaf korte procedure is bijgevoegd als bijlage 5. De daarin aangegeven aanbevelingen zullen bij de nadere concrete uitwerking van de plannen in acht worden genomen.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt, mist de uitgangspunten worden verwerkt in de planuitwerking, naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Er is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Fopma Natuuradvies.

Uit het rapport van 26 juni 2021 met nummer 2021-498 (bijgevoegd als bijlage 3) blijkt dat wanneer aanbevelingen worden uitgevoerd, effecten op beschermde soorten voorkomen worden en dan is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De aanbevelingen hebben betrekking op de situering van de voorgenomen windmolen. Deze moet op 25 meter uit lijnvormige objecten zoals bomenrijen geplaatst worden om windmolenaanvliegingen te voorkomen. Zoals aangegeven zijn de mogelijk toekomstige windmolens geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Daarnaast is geoordeeld dat er aanvullend vleermuizenonderzoek benodigd indien de spouw wordt geïsoleerd, er aanpassingen gedaan worden aan de schoorsteen of het dak. Zover nu bekend is zijn de verbouwingswerkzaamheden enkel aan de interieurzijde voorzien. Initiatiefnemer zal zorgdragen dat bij de nadere uitwerking van de (ver)bouwplannen alsmede de uitvoering daarvan de aanbevelingen in acht worden genomen.

Verder wordt geconcludeerd dat er geen effecten op de NND/EHS-gebieden te verwachten valt. Tevens zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het bouwplan behoeft nadere uitwerking. Op basis van de plannen waarbij het bestaande pand verduurzaamd waarbij met zover mogelijk voorzien wordt in eigen energie voorzieningen. De toekomstige bewoners van de wooneenheden moeten zich conformeren aan het gebruik van deelauto's. Het is daarmee aannemelijk dat er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande (referentie) situatie geen sprake is van (extra) effect op natura 2000 gebieden.

Om voornoemde aanneme te kunnen onderbouwen is voorzien een (Aerius)berekening van de effecten van stikstof. De rapportage is februari 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwste nieuwe versie van AERIUS Monitor De volledige rapportage van de berekening is bijgevoegd als bijlage 4.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

parkeren

Met dit plan worden 9 wooneenheden mogelijk gemaakt in de voormalige school van Wateren. Daarmee zal sprake zijn van een toename van verkeer en parkeren. De CROW-publicatie 381 geeft parkeerkencijfers.

Onderstaande parkeerbehoefte is voor de bestaande situatie is uitgegaan van de norm zoals vastgesteld bij de omgevingsvergunning van 8 juni 2017 voor het gebruiken van het pand en een gedeelte van het perceel ten behoeve van een groepsaccommodatie en een vergaderruimte en de bestaande woning. En voor de nieuwe situatie gerekend met de norm voor een 'Koop, appartement, duur'. Daarbij is voor de CROW normen rekening gehouden met een ligging in 'niet stedelijk' 'buitengebied' en is gerekend met het maximum van de aangegeven normen.

parkeren	Vergunde / CROW-norm	Huidige situatie	situatie	
			Toekomstige Aantal	Totaal
Vergunde parkeernorm (2017)	Vergund 8 juni 2017	15		
Koop, appartement, duur	2.5 per woning		9 stuks	22,5
Totaal		15		22,5

Met dit plan is er ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 8 parkeerplaatsen.

De nieuwe inrichting van het erf omvat echter ook een gewijzigde indeling van de parkeerruimte. Deze indeling is verbeeld op is het landschappelijk erfinrichtingsplan verbeeld in deze toelichting gevoegd als afbeelding 2.3 alsmede als bijlage 1 bij de regels van dit plan.

Al zal in de praktijk nauwelijks sprake zijn van een parkeerbehoefte om dat de beoogde duurzame woonvorm gebruik zal maken van leenauto's waarmee de parkeerbehoefte fors minder zal zijn dan voornoemde norm. Om ondanks dat te kunnen garanderen in voldoende parkeerruimte zal op eigen terrein voorzien worden in de voornoemde parkeerbehoefte.

Verkeer

Met de vergunning voor de groepsaccommodatie (2017) is niet gerekend met een specifieke verkeersintensiteit. In het verlengde van die motivatie kan met dit plan worden vastgesteld dat er theoretisch sprake zal zijn van een beperkte toename van verkeer. Zoals aangegeven zal met de beoogde leenauto's gemiddeld genomen geen sprake zijn van toename van verkeer.

Het perceel is ontsloten op de weg Wateren. Dit is een gebiedsontsluitingsweg tussen Diever en Elsloo welke ontsluit op de N381, A32 en de A28. Daarmee is sprake van een wegstructuur met voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling ten behoeve van de beoogde 9 appartementen.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente stelt in het ambitiesdocument Westerveld dat er grote opgaven verwacht worden op het gebied van energie, klimaat, water, natuur en landbouw. Deze opgaven zijn vaak gemeente-overstijgend, maar 'landen' wel op grondgebied van gemeente Westerveld. Ten aanzien van het opwekken van duurzame energie wordt er gewerkt aan gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en beleidsregels over kleinschalig energie opwekken. Met kleinschalig energie opwekken wordt alle energieopwekking bedoeld dat niet onder het Regionale Energie Strategie (RES) of de Transitievisie Warmte valt.

Met de verdere invulling van de duurzaamheidsmaatregelen zal worden aangesloten bij deze nieuwe beleidsregels die worden opgesteld door gemeente Westerveld.

Conclusie:

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Gezondheid

GGD Drenthe heeft advies uitgebracht in het kader van deze planontwikkeling. Ze adviseert het volgende:

- Wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van veehouderijen;
- Heb aandacht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die direct grenzen aan woonpercelen. Denk hierbij ook aan goede communicatie tussen telers en omwonenden.
- Zorg voor minimale bodemkwaliteit voor de functie. Houdt ook rekening met de mogelijke aanleg van een grote moestuin;
- Zorg bij emissieneutraal wonen ook voor een gezond binnenklimaat;
- Communiceer actief en betrek omwonenden.

De veehouderij is op minder dan 250m van het plangebied gelegen. In de milieuparagraaf is onderbouwd hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke normen.

De gemeente Westerveld heeft een convenant ondertekend waarin regels staan waar boeren zich aan zullen houden bij de teelt van onder andere lelies. De gemeente stuurt dus actief op de bescherming van inwoners tegen de mogelijke gezondheidseffecten van gewasbeschermingsmiddelen.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit in relatie tot de moestuin en een gezond binnenklimaat bij emissieneutraal wonen zal er bij de verdere planvorming rekening mee worden gehouden.

Conclusie:

Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018 waarbij enkele maatwerk aanpassingen zijn getroffen. Dat bestemmingsplan is weleens waar op basis van een uitspraak van de Raad van State niet meer geldend, maar deze uitspraak omvat waar niet de in dezen als basis gebruikte regels. Daarnaast zijn deze als basis gebruikte regels gelijk aan de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld 2012-07-05). Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken.

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduidingsregels aangegeven. In dit plan specifiek betreffende de 'Milieuzone - hydrologische beïnvloeding'.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch-2 (artikel 3)

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor het (hobbymatig) agrarisch grondgebruik. Ter plaatse zijn enkel andere bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Ten behoeve van het parkeren buiten de woonbestemming is voorzien in specifieke aanduiding. Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing van deze parkeerplaatsen is voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Indien op basis van een concrete toestemming, waarbij afgeweken wordt van de parkeernorm, de aanleg van deze parkeerplaatsen niet nodig is, kan het college op aanvraag een afwijking van deze verplichting verlenen. Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid, met voorwaarden, is tevens opgenomen indien in een andere landschappelijke inpassing wordt voorzien.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang en gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners en diens gasten. Daarbij is bepaald dat ter plaatse 9 wooneenheden zijn toegestaan.

Daarbij is voorzien in een voorwaardelijke verplichting betreffende aanleg van de landschappelijke erfinrichting welke ten behoeve van dit plan is opgesteld.

Ter hoogte van het woongebouw is voorzien in een bouwvlak. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling voor het hoofdgebouw bepaald. Daarbij is in dit plan specifiek bepaald dat indien de bestaande maatgeving afwijkt bij recht is toegestaan.

Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is binnen en buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Voor het zuidoostelijk deel van het woonerf is geen bebouwing beoogd. Dat is in de regels geborgd door middel van een aanduiding gebouwen uitgesloten. In de bouwregels zijn tevens maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Het gezamenlijk oppervlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor alle negen wooneenheden buiten het bouwvlak is in dit plan vastgesteld op een maximum van 250 m².

Vanwege de variatie van de (dak)vormen van het bestaande gebouw is een onderscheid tussen hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen niet eenduidig vast te stellen. Daarmee is bepaald dat de delen welke aangemerkt worden als bijbehorende bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak niet worden mee genomen in het gestelde gezamenlijk oppervlak aan- en uitbouwen en overkappingen. Tevens is voor de aan- en uitbouwen en overkappingen binnen het bouwvlak de afstand tot de voorgevel buiten toepassing gesteld.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven.

Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing is voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid, met voorwaarden, opgenomen indien in een andere landschappelijke inpassing wordt voorzien.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er is een vergunningstelsel opgenomen waarmee ingrepen met een grondroering van meer dan 0,30 m -Mv en 1000 m² de archeologische waarden in beeld moeten worden gebracht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt realiseren van 9 wooneenheden met beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw en bijgebouw. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Er is door initiatiefnemer uitvoerig overleg gevoerd met de buurt. De provincie is reeds geraadpleegd en nadere inspraak door middel van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door het bevoegd gezag niet nodig geacht.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Daarop zijn p.m. reacties kenbaar gemaakt bij het college.

Zienswijzen

Het conceptbestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In de periode van ter inzage legging is een zienswijze kenbaar gemaakt bij het college. Deze zienswijze is beoordeeld en overwogen door het college. De uitkomsten daarvan zijn vermeld in de als bijlage 6 toegevoegde nota van zienswijzen bestemmingsplan.