

Wijzigingsplan Holtien 1, Dwingeloo

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2022

Status: vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

WIJZIGINGSPLAN HOLTIE 1, DWINGELOO

Plannaam: Holtien 1, Dwingeloo
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.509WPHoltien1DGL-0002
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 5 mei 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	PLANBESCHRIJVING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID.....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	GEUR.....	30
5.7	ECOLOGIE	30
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	33
5.10	WATERASPECTEN.....	35
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
6.1	INLEIDING	37
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	37
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	40
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	41
8.1	VOOROVERLEG.....	41
8.2	ZIENSWIJZEN	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		42
BIJLAGE 1	TEKENINGEN HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	44
BIJLAGE 3	STIKSTOFRAPPORTAGE	45
BIJLAGE 4	WATERTOETS	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Holtien 1, gelegen in het buitengebied van Dwingeloo (gemeente Westerveld), is een woonboerderij met bijgebouw gesitueerd. Binnen de woonboerderij is zowel een reguliere woning op nr. 1a als een recreatiewoning op nr. 1 gevestigd. De recreatiewoning, met de bijpassende naam 'Fruit of Life' in het kader van de voormalige kwekerij ter plaatse wordt door initiatiefnemer (woonachtig op nr. 1a) voor recreatieve doeleinden verhuurd.

Initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij te splitsen tot twee zelfstandige wooneenheden waarbij de huidige recreatiewoning naar woonappartement wordt omzet. Tevens zal ten behoeve van de woningsplitsing een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd.

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het plangebied de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. De voorgenomen ontwikkeling; het splitsen van de woonboerderij naar twee zelfstandige wooneenheden, is niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan, aangezien per bestemmingsvlak uitsluitend één woonhuis is toegestaan.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 55.7 onder a) opgenomen waardoor een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, kan worden gebruikt voor meer dan één woning. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan dat de wijziging in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld, ten noordoosten van de kern Dwingeloo, in het buurtschap Holtien. Het plangebied staat kadastraal bekend gemeente Westerveld, sectie L met perceelnummers 2191 en 2192. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Dwingeloo en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de plankaart behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt BJZ.nu)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Holtien 1, Dwingeloo" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1701.509WPHoltien1DGL-0002) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

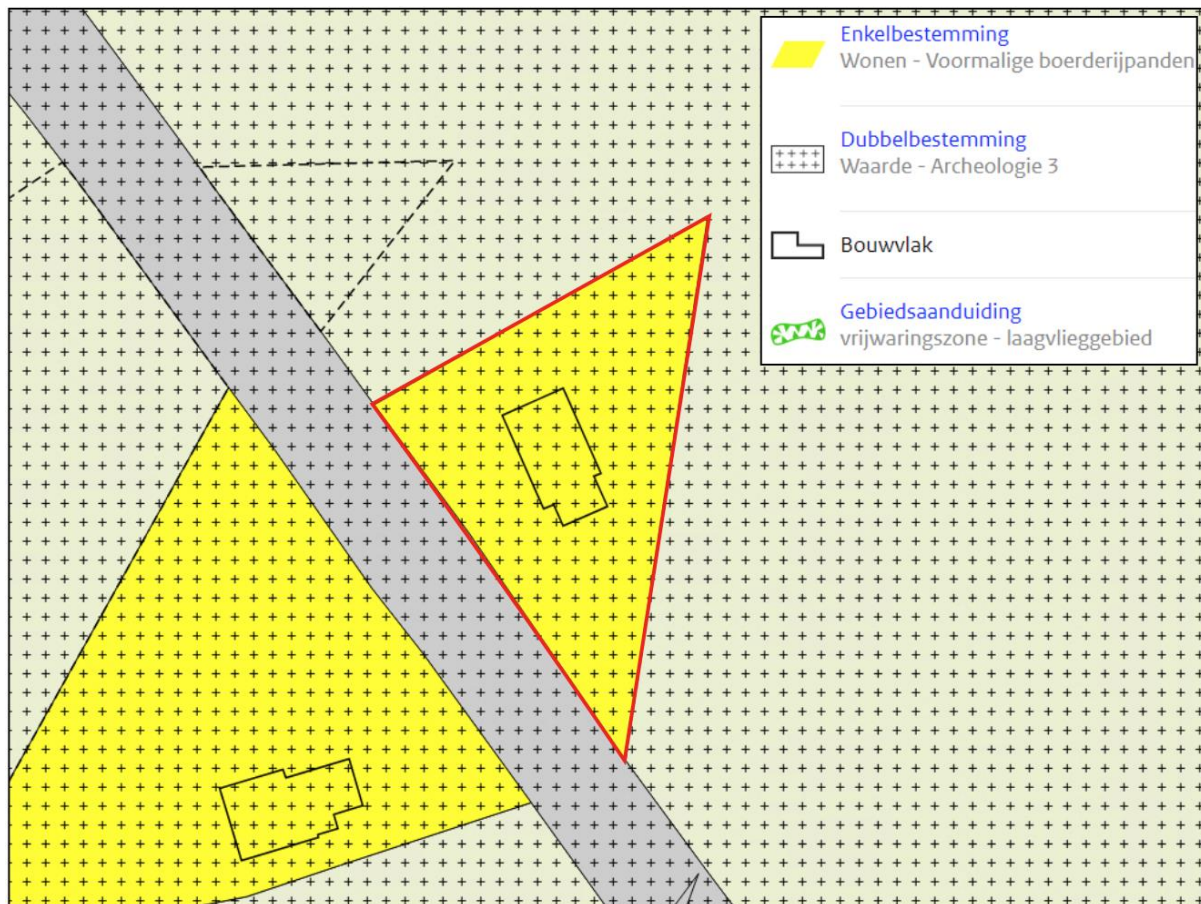
Op de verbeelding is/zijn de bestemming(en) van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Bij het plan hoort tevens een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Tevens is ter plaatse van het plangebied de gerechtelijke uitspraak "Uitspraak Raad van State Buitengebied" van toepassing.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt BJZ.nu)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Binnen deze enkelbestemming is een bouwvlak opgenomen. Tevens is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing. Tot slot geldt binnen het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en aanduiding ingegaan.

'Wonen – Voormalige boerderijpanden'

Gebruiksregels

De voor 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor:

- het behoud en het herstel van de karakteristieke voormalige boerderijpanden;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen;
- duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;
- de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

Binnen de voor 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden gelden onder meer de volgende bouwregels:

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- Een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- Per bestemmingsvlak is zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen – drie woningen' slechts één woonhuis toegestaan;
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Het bepaalde in de bouwregels in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits:

- Deze vergunning uitsluitend wordt verleend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen';
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m² zal bedragen;
- Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

'Waarde – Archeologie 3'

Gebruiksregels

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.

Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van;

- a) Bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;

- b) Bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

'Vrijwaringszone – laagvlieggebied'

De voor 'vrijwaringszone - laagvlieggebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting vanwege een laagvlieggebied.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in een splitsing van de huidige woonboerderij in twee zelfstandige woningen. Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan aangezien per bestemmingsvlak zonder de hiervoor genoemde aanduidingen slecht één woonhuis is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling kan op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 55.7 lid a van het geldend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. In paragraaf 4.3.2 wordt voorliggend plan aan de betreffende voorwaarden getoetst.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader, waarin het beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Westerveld wordt beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het plan en tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de Holtien 1 te Dwingeloo, in het buitengebied van de gemeente Westerveld. In de nabijheid van het plangebied komen verschillende ruimtelijke functies voor. Hierna wordt nader op zowel de omgeving rondom het plangebied als binnen het plangebied ingegaan.

Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn verschillende agrarische gronden gesitueerd. Hierbij ligt ten noorden van het plangebied een wasplaats welke voor het opstallen van agrarische voertuigen en machine wordt gebruikt. Ten westen van het plangebied ligt de weg Holtien waaraan verschillende (woon)boerderijen zijn gevestigd. Tot slot zijn in het verlengde hiervan eveneens meerdere agrarische gronden gesitueerd.

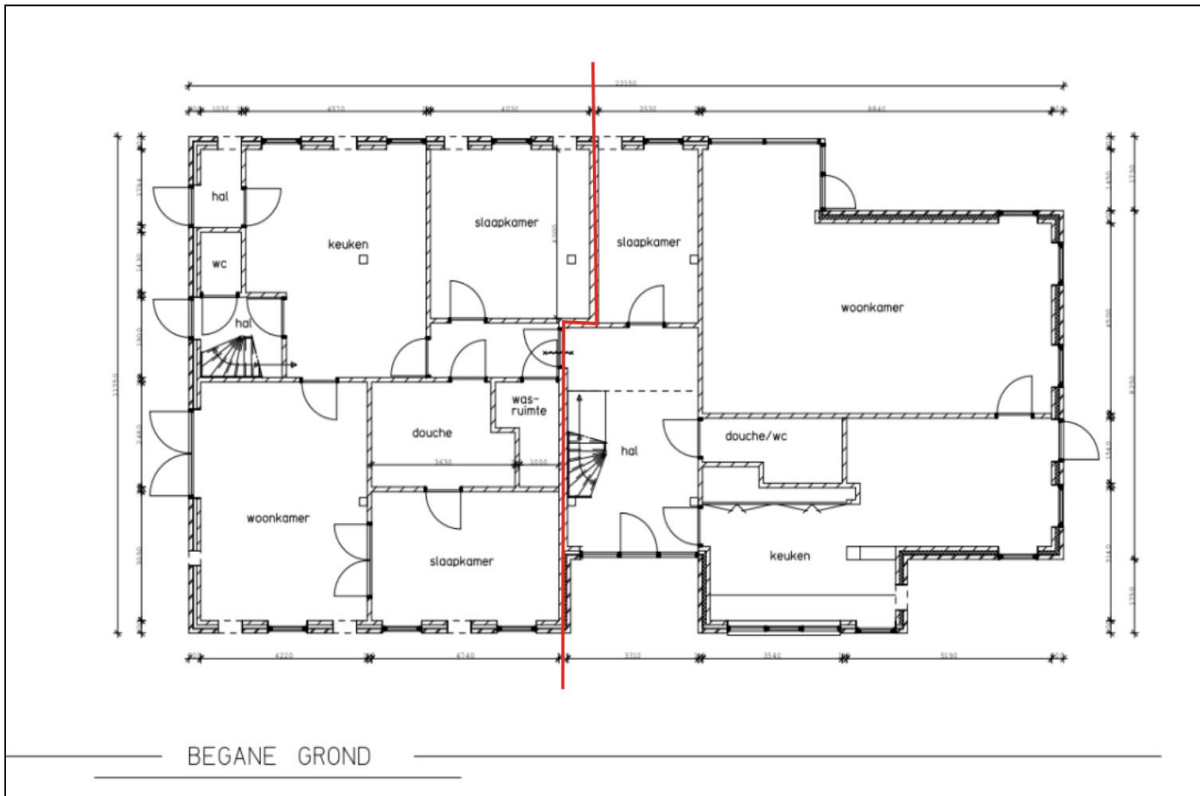
Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een woonboerderij waarbij aan de noordzijde van de woonboerderij op nr. 1a de bestaande woning is gesitueerd en aan de zuidzijde de recreatiewoning. Tevens zijn aan de noordoostzijde van het plangebied twee bijgebouwen aanwezig (respectievelijk 80 m² en 50 m²).

Het plangebied is middels één in- en uitrit aan de westzijde op de Holtien ontsloten.

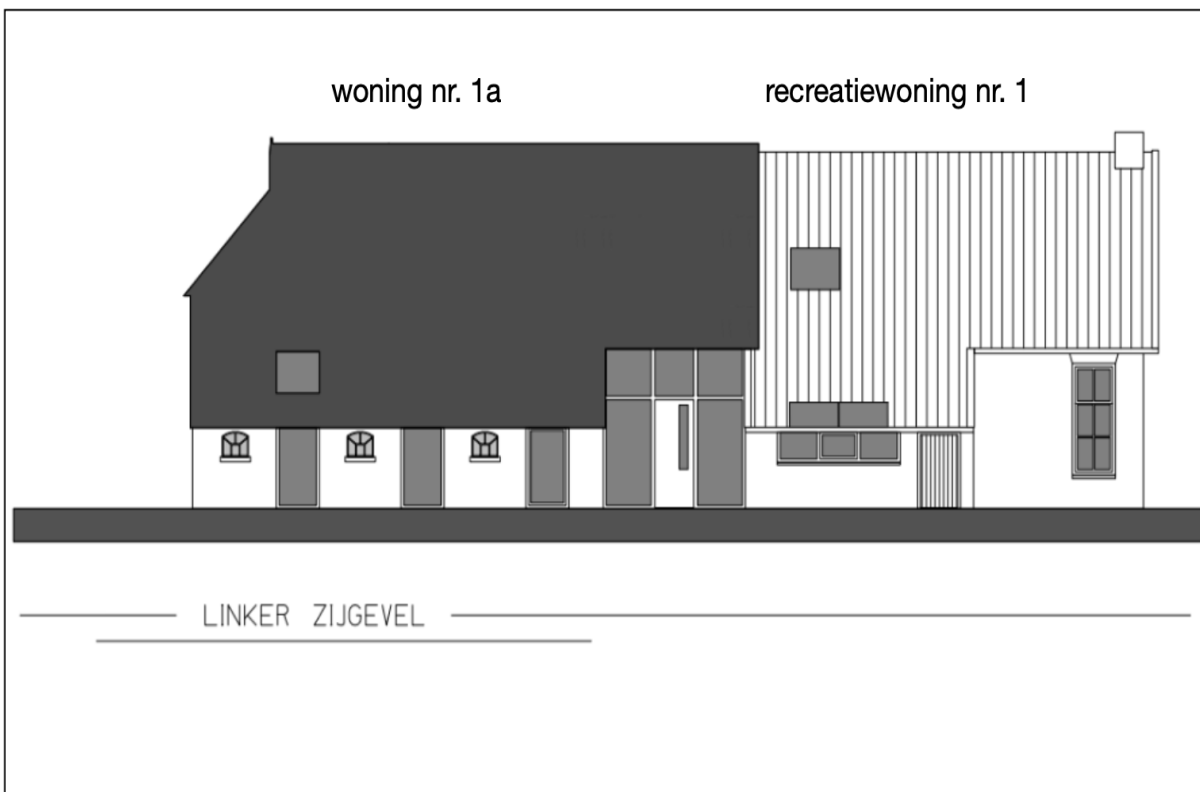
In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met een rode omlijning. In afbeelding 2.2 is plattegrond van de huidige situatie weergegeven. Hierbij bevindt aan de linkerzijde van de rode streep de woning op nr. 1a en aan de rechterzijde de recreatiewoning op nr. 1. Tot slot is in afbeelding 2.3 een zijaanzicht van de huidige situatie weergegeven. Voor de tekeningen van de huidige situatie wordt tevens verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Plattegrond huidige situatie woonboerderij (Bron: WFI bouw bureau, bewerkt)



Afbeelding 2.3 Zijaanzicht huidige situatie woonboerderij (Bron: WFI bouw bureau, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Zoals in de aanleiding reeds beschreven, is initiatiefnemer voornemens om de huidige woonboerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Hierbij blijft de bestaande woning behouden en wordt de recreatiewoning naar woonappartement omgezet.

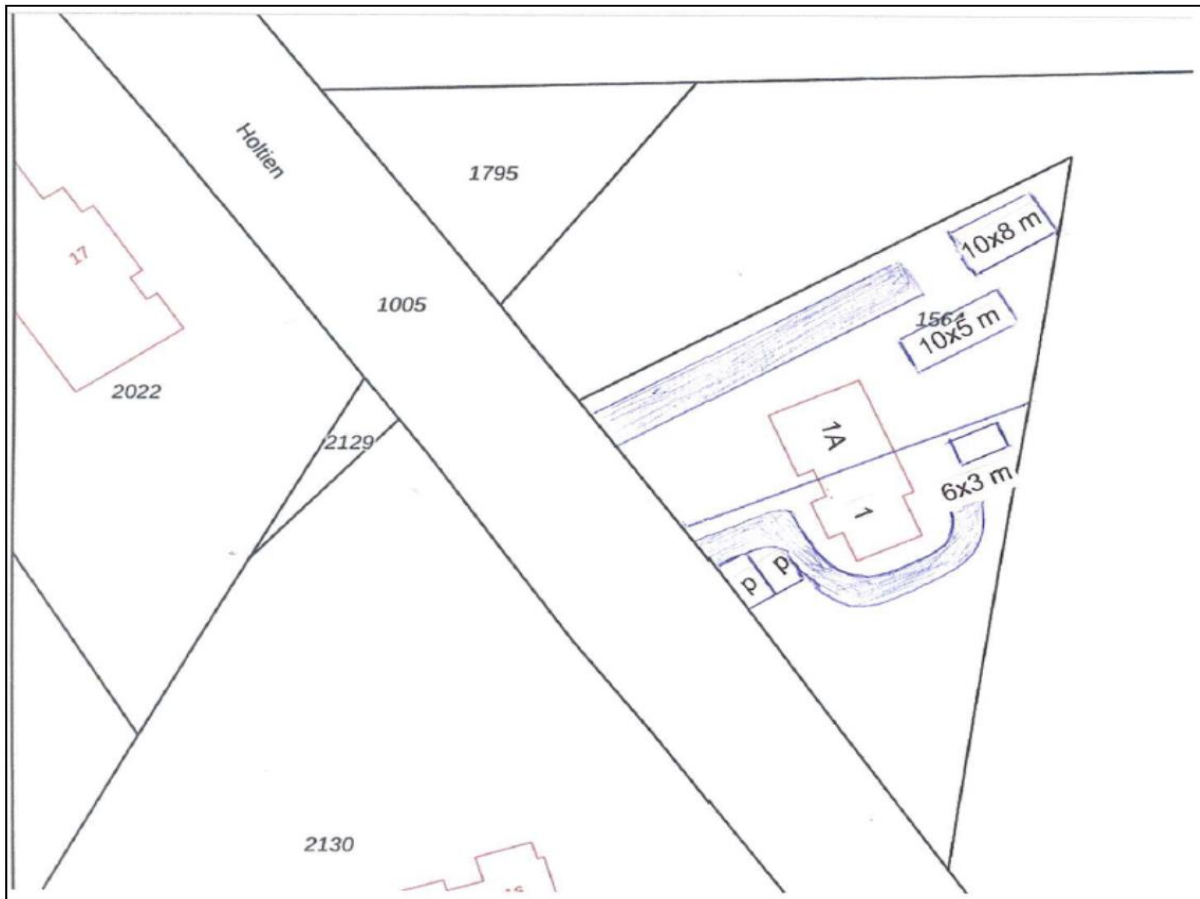
Ten behoeve van de splitsing zullen er geen inpandige verbouwingen en/of gevelwijzigingen plaatsvinden. Echter ten behoeve van het appartement wordt een bijgebouw van circa 20 m² gerealiseerd. De bestaande bijgebouwen behorende bij de woning op nr. 1a blijven behouden en ongewijzigd.

Ten slotte zullen voor het appartement enkele kleinschalige aanpassingen aan de inrichting van het perceel worden gedaan, waaronder het realiseren van een zelfstandige oprit en twee parkeerplaatsen. In afbeelding 3.1 is een plattegrond van zowel de begane grond als de eerste verdieping weergegeven. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen. Tot slot is in afbeelding 3.3 een straatbeeld van de ontsluiting weergegeven. De nieuwe ontsluiting ten behoeve van het appartement vindt eveneens plaats op de Holtien.



Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste situatie woning/appartement (Bron: WFI bouw bureau)

In bijlage 1 bij deze toelichting zijn plattegronden van de gewenste situatie (de gesplitste woonboerderij) weergegeven.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingstekening gewenste situatie plangebied (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.3 Uitsnede beoogde ontsluiting plangebied op de Holtien (Bron: Google Maps, juni 2009)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmings- en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Westerveld heeft in het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) aangegeven dat bij het bepalen van de parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen, de parkeerkencijfers uit publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) van het CROW worden toegepast.

3.2.2 Parkeren

Op basis van het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) van de gemeente Westerveld wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie koop, huis, twee-onder-één-kap
- Functie: huur, appartement midden/goedkoop;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied.

Op basis van het GVVP wordt uitgegaan van het maximale parkeerkencijfer, vanwege het hoge autobezit onder inwoners van de gemeente Westerveld.

Functie	Parkeerbehoefte (maximaal)	Aantal	Berekening
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2,6	1	2,6
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,8	1	1,8
Totaal	4.4 (5)		

In voorliggend geval dienen op basis van de Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) vijf parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hierbij zijn drie parkeerplekken bestemd voor de woning op nr. 1a en twee voor het woonappartement op nr. 1. Zoals in afbeelding 3.2 is weergegeven worden op eigen terrein ten behoeve van het woonappartement twee parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. De situatie voor nr. 1a blijft ongewijzigd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Verkeer

In het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan worden geen uitspraken gedaan met betrekking tot verkeersgeneratie als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is bij het berekenen van de verkeersgeneratie als gevolg van voorliggend initiatief uitgegaan van publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) van het CROW. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie.

Aangezien een recreatiewoning een zeer specifieke woonvorm is, wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van een recreatiebungalow.

Verkeersgeneratie huidige situatie			
Functie	Verkeersgeneratie Per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-één kap	7,8	1	7,8*1= 7,8
Recreatiebungalow	2,7	1	2,7*1= 2,7
Totaal	10,5 (11)		
Verkeersgeneratie gewenste situatie			
Functie	Verkeersgeneratie Per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, twee-onder-één kap	7,8	1	7,8*1= 7,8
Huur appartement, midden/goedkoop	4,1	1	4,1*1= 4,1
Totaal	11,9 (12)		

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een geringe toename van afgerond 1 verkeersbeweging per wekedagemaal. De Holtien en omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed en verkeersveilig te kunnen afwikkelen.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Voorliggende ontwikkeling betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een veréenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet planologisch gezien in het toevoegen van één woning. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Overigens dient op basis van jurisprudentie wel de behoefte aangetoond te worden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1.

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijdigheid met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordervisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 ingestemd met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, 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 2030 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.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet

enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap;
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Respecteren;
- Kernkwaliteit Archeologie: beschermingsniveau 1.;
- Kernkwaliteit Aardkundige waarden: Beschermingsniveau generiek.

4.2.1.3 *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.

4.2.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'*

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande woonboerderij, met het bijbehorende erf, gesplitst tot twee zelfstandige wooneenheden. Tevens wordt er een bijgebouw van circa 20 m² achter de nieuwe woning/appartement gerealiseerd. Verder wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd als gevolg van het initiatief, waardoor slechts sprake is van een zeer kleinschalige toename aan bebouwing op gronden die reeds bestemd zijn voor wonen. Al met al is dan ook nauwelijks sprake van een extra beslag op de ruimte. Aangezien slechts sprake is van een kleinschalige interne verbouwing, waarbij de kenmerken van de woonboerderij behouden blijven, zullen met dit plan de waarden en kenmerken van de omgeving niet aangetast worden.

4.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018**

4.2.2.1 *Algemeen*

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval is artikel 3.15 (Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking) van belang om nader te belichten.

4.2.2.2 Toetsing relevante artikelen

Artikel 3.15 Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking

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.

4.2.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet planologisch gezien in het toevoegen van één woning, aangezien de huidige woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Er is daarnaast geen sprake van extra ruimtebeslag als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een 'ruimtelijke ontwikkeling', zoals reeds beschreven in paragraaf 4.1.2.2.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd.

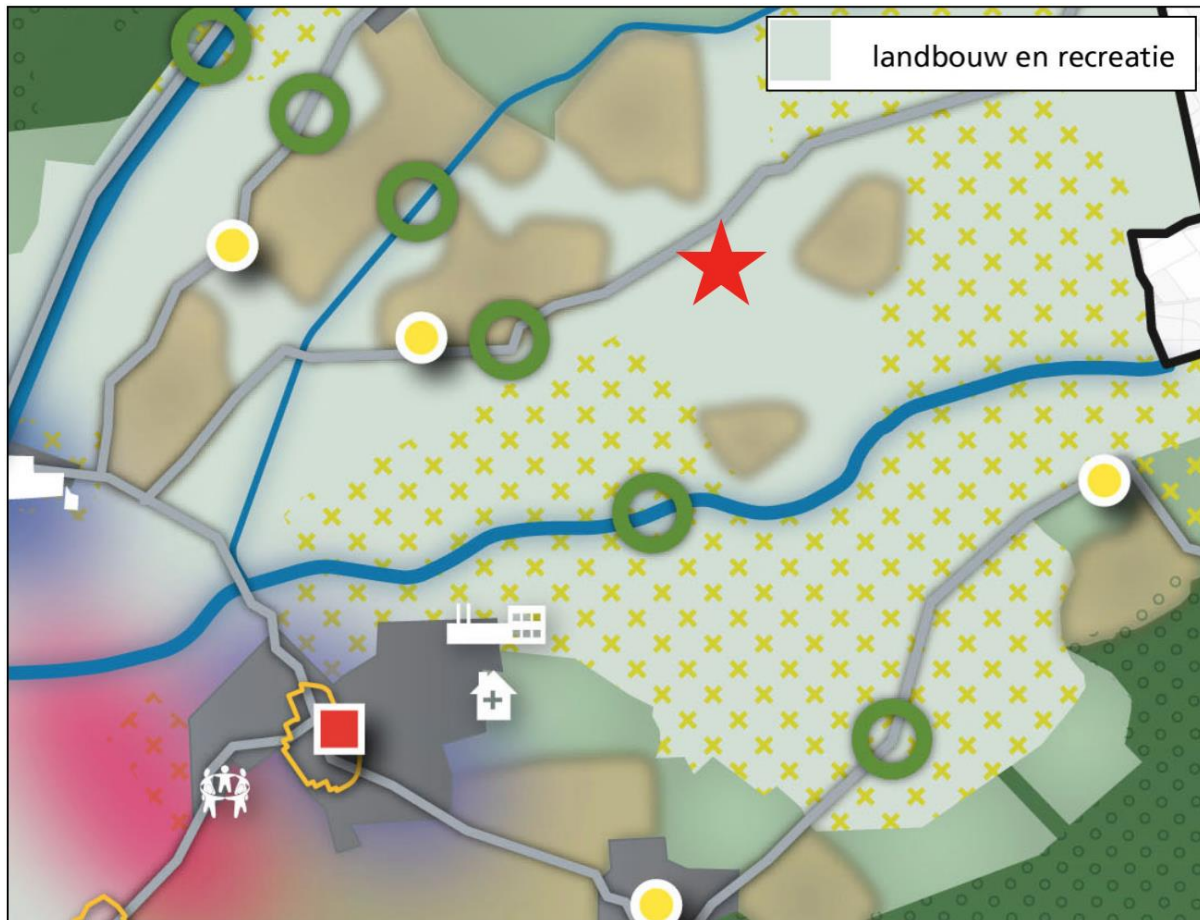
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Westerveld

4.3.1.1 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.

De basis voor het kader vormen de kernkwaliteiten van de gemeente (sociaal, landschappelijk en cultuurhistorisch). In deze structuurvisie worden uitspraken op hoofdlijnen gedaan over thema's als de ruimtelijke structuur, woonaanbod en -omgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid en mobiliteit. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen. Het plangebied is aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 4.1 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Westerveld)

4.3.1.2 Landbouw en recreatie

In dit ontwikkelingsgebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken. Het gebied 'ontwikkeling landbouw en recreatie' behoort tot de agrarische hoofdstructuur en blijft of wordt hiervoor zo optimaal mogelijk ingericht. Nieuwe functies zijn mogelijk, mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft. Dit betekent dat ontwikkeling van niet agrarische functies die ruimtebeslag vragen, bij voorkeur langs de randen van het gebied plaatsvinden. Hierbij wordt met name gedacht aan recreatieve ontwikkelingen, waaronder bijvoorbeeld de vestiging van grootschalige verblijfsrecreatieterreinen.

4.3.1.3 Hoofdlijn wonen

De gemeente Westerveld is van mening dat de bestaande woonfunctie in het buitengebied een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en vitaliteit op het platteland. Tegelijkertijd legt de woonfunctie beperkingen op ten aanzien van de basisfuncties van het platteland. Er wordt onder voorwaarden ontwikkelingsruimte geboden aan de woonfunctie, waarbij zoveel mogelijke aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie ter voorkoming van verrommeling, versnippering en verpaupering (van bestaande locaties).

In beperkte mate is het mogelijk om te wonen in voormalige agrarische boerderijen. Een dergelijk bedrijf kan worden omgezet naar een woonfunctie. Het is onder voorwaarden tevens mogelijk de woning te splitsen. Het volledige toetsingskader voor wonen in het buitengebied en het splitsen van woningen is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

4.3.1.4 Toetsing aan de Structuurvisie gemeente Westerveld

In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van een in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld' opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de woonboerderij en het bijbehorende perceel te splitsen. In paragraaf 4.3.3 van deze toelichting wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van het planologisch splitsen van een woonboerderij, waardoor het landschap behouden blijft en verpaupering wordt voorkomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen ambities zoals verwoord in de structuurvisie gemeente Westerveld.

4.3.2 Woonvisie 2019-2025

4.3.2.1 Algemeen

Op 17 december 2019 heeft de gemeente Westerveld de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de nieuwe gemeentelijke woonvisie voor de periode 2019-2025 wordt aangegeven dat het goed wonen is in Westerveld. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in de gemeente Westerveld vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat.

In deze woonvisie legt de gemeente daarom haar ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vast. Er zijn diverse aanleidingen om juist nu hieraan te werken. Voor de komende jaren liggen er namelijk voldoende uitdagingen om er voor te zorgen dat Westerveld ook in de toekomst een fijne plek is om te wonen. De gemeente ziet het aantal inwoners teruglopen en de bevolking ontgroenen en vergrijzen. Ook wonen er steeds meer kleinere huishoudens in de gemeente. Hierdoor veranderen de woonwensen van inwoners. Dit roept de vraag op of de huidige woningvoorraad klaar is om aan de veranderende woningwensen te voldoen. De levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is belangrijk om het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag te faciliteren.

In 2016 hebben gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties een handtekening gezet onder de Drentse Energiedeal. Eén van de doelstellingen is het verduurzamen van de woningvoorraad. Voor Westerveld ligt nog een grote uitdaging in het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woningen in de gemeente.

Ook is in 2015 de Woningwet herzien en heeft het gemeentelijke woonbeleid een belangrijke plek gekregen in de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op basis hiervan komen partijen in onderling overleg tot prestatieafspraken. Daarnaast is de woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de 'ladderonderbouwingen' (conform het Besluit Ruimtelijke Ordening). Een consistent en onderbouwd beleid is bij onderbouwing van nieuwbouwplannen een noodzakelijke voorwaarde bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Deze woonvisie geeft aan welke opgaven er de komende jaren voor de gemeente, corporatie, particuliere sector en andere belanghebbenden liggen in de gemeente Westerveld.

De Woonvisie telt 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)

Concreet wordt in de Woonvisie de volgende punten aangegeven:

- De vraag naar woningen concentreert zich in de komende jaren met name in de voorzieningendorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder.
- De gemeente vindt het van belang om jongeren en starters aan de gemeente te binden, nieuwe gezinnen een aantrekkelijk woonmilieu te bieden en ontwikkeling te houden in de dorpen. Daarom wil de gemeente ruimte blijven in bieden in de dorpen. Hierbij geeft de gemeente prioriteit aan ontwikkelingen die naast het bedienen van de vraag van starters en (jonge) gezinnen ook een ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn voor de dorpskernen.
- De gemeente kiest ervoor om woningbouwontwikkelingen aan de markt over te laten, binnen de kaders van het afwegingskader.

- In de structuurvisie is onderscheid gemaakt naar drie verschillende type dorpen, namelijk woondorpen, dynamische dorpen en voorzieningendorpen. Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. In het kader van het behoud van voorzieningen zet de gemeente in op het realiseren van het merendeel van de nieuwbouw in of nabij de voorzieningendorpen. Dwingeloo is één van de vier voorzieningendorpen.
- De gemeente heeft een actuele plancapaciteit van 520 woningen (270 harde plancapaciteit en 250 nog verder uit te werken).

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt per saldo één woning toegevoegd aan de woonvoorraad van de gemeente Westerveld door middel van het splitsen van een bestaande woonboerderij. Deze ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van 520 woningen binnen de gemeente Westerveld. Tevens sluit het initiatief aan bij de beleidsambitie om de woningvoorraad geschikt te maken voor de veranderende woonwensen en kleinere huishoudens, aangezien de splitsing van de woonboerderij een nieuwe woonvorm (appartement) creëert die geschikt is voor kleinere huishoudens.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de doelen zoals verwoord in de Woonvisie van de gemeente Westerveld.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2012' is op 5 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerveld. Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied. De gemeente biedt met het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2012' het planologisch kader voor toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Via afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

4.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid 55.7 onder a

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 55.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2012' hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' meerdere woningen toe te staan, mits;

1. De gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen – drie woningen';
2. De bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
3. Bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
4. De gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3 onder d wordt verleend;
5. De wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische bedrijven), in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid 55.7 onder a

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden uit artikel 55.7 onder a getoetst:

1. De gronden binnen het plangebied krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen';
2. De bestaande bouwmassa van de woning blijft behouden naast dat er maar twee woningen worden gerealiseerd;

3. Het bestaande oppervlakte vloeroppervlak van de woning bedraagt circa 260 m² waardoor ruimschoots aan de voorwaarde wordt voldaan;
4. De huidige 130 m² aan bebouwing blijft gehandhaafd waardoor ter plaatse van de te splitsen woning nog circa 70 m² gerealiseerd kan worden. Ter plaatse van de te splitsen woning wordt een bijgebouw van circa 20 m² gerealiseerd waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan;
5. Zoals uit de Woonvisie volgt is het realiseren van een appartement passend;
6. De omliggende bedrijvigheid wordt niet belemmerd door de voorgenomen splitsing;
7. Er wordt eveneens geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit aangezien het enkel het planologisch splitsen van een bestaande woonboerderij betreft.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 55.7 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan dat de woonboerderij aan de Holtien 1 wordt gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Door de splitsing van de woonboerderij wordt een nieuw geluidsgevoelig object (woonappartement) opgericht, waardoor toetsing aan de Wgh noodzakelijk is.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg. De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op circa 8,4 km ten oosten van het plangebied. Wegens de ruime afstand ten opzichte van de spoorweg wordt dan ook niet nader op het aspect railverkeerslawaai ingegaan.

Wegverkeerslawaai

Doordat het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Holtien en de Eemster ligt, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De geluidbelasting ten gevolge van de Holtien bedraagt maximaal 47 dB en de geluidbelasting ten gevolge van de Eemster bedraagt maximaal 26 dB. Met deze resultaten wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Er hoeft dus geen hogere waarde aangevraagd te worden voor dit project.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 52 dB. Met deze waarde wordt een binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er, ter plaatse van de woningsplitsing, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt de woonboerderij gesplitst. Het woonappartement bevindt zich volledig binnen de reeds bestaande woonboerderij. Deze locatie is reeds bebouwd en bestemd voor wonen. Gelet op het historische- en huidige gebruik van de gronden worden daarom geen belemmeringen verwacht. Tevens zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van een woonboerderij, waarbij per saldo één woning (appartement) aan de woonvoorraad wordt toegevoegd. Dit is een ontwikkeling die aan te merken valt als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat dit wijzigingsplan niet voorziet in een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

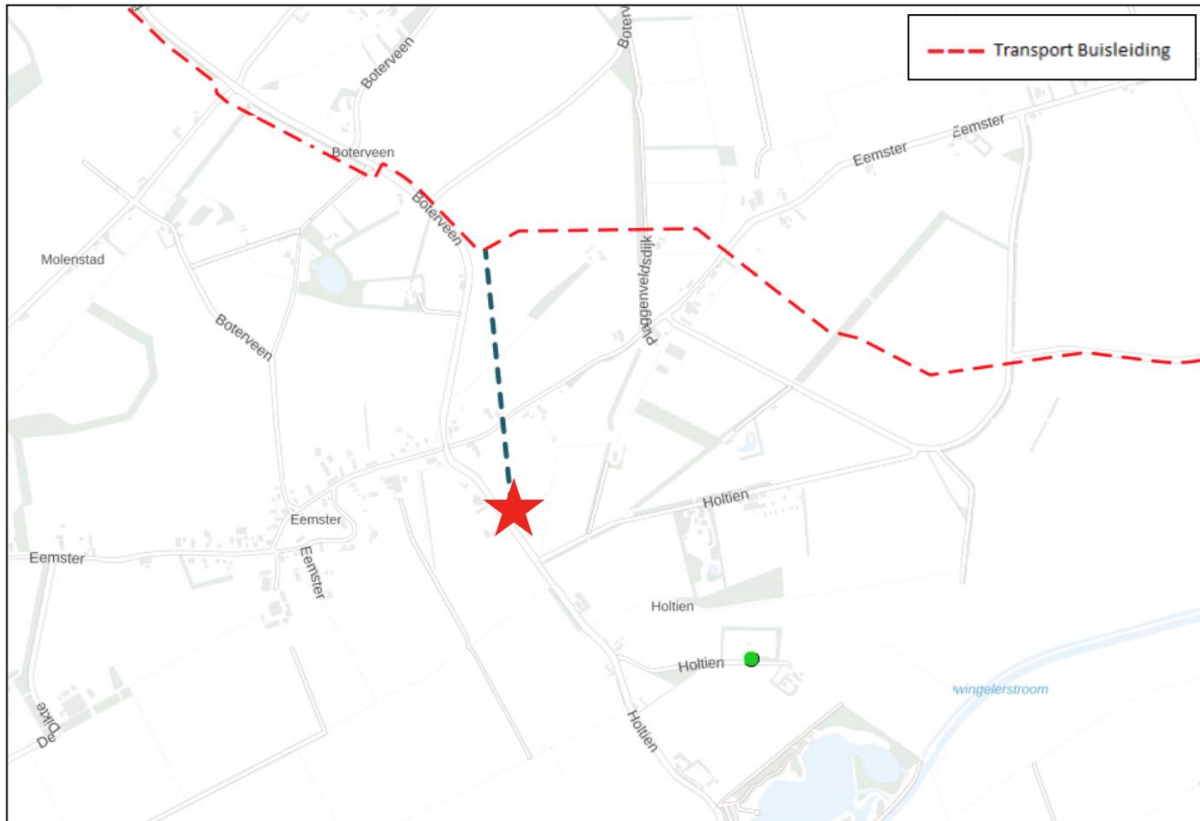
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart via de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Ten noorden van het plangebied ligt op circa 680 meter afstand een buisleiding van de Gasunie. Op basis van het bijbehorende attributrapport hoort bij deze buisleiding een uitwendige diameter van 168 mm met een werkdruk van 40 bar. Op basis van vorenstaande gegevens behoort bij deze buisleiding een 1% letaliteitsafstand van 70 meter en een 100% letaliteitsafstand van 40 meter. Aangezien de buisleiding op geruime afstand van het plangebied ligt, vormt deze buisleiding geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de inventarisatie blijkt 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.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ (of ‘rustig buitengebied’) 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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waarbij in voorliggende situatie geen sprake is van matige of sterke menging van functies. Dit aangezien in de nabijheid enkel woonpercelen en agrarische gronden zijn gesitueerd. Om voorgaande reden wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of in dit geval ‘rustig 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 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.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. In voorliggend geval is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee milieubelastende functies, namelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf en een wasplaats. Het agrarisch bedrijf bevindt zich op circa 55 meter ten westen van het nieuwe woonappartement, aan de Holtien 17. Deze afstand is gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat (in voorliggend geval de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf') en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de milieugevoelige functie (de te splitsen woonboerderij).

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt het agrarisch bedrijf onder de omschrijving 'Fokken en houden van rundvee' en betreft het een milieucategorie 3.2 functie. De grootste richtafstand voor deze functie bedraagt 100 meter voor het aspect 'geur'. Bij veehouderijen zijn voor het aspect 'geur' echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Wanneer het aspect 'geur' buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt de grootste richtafstand voor de milieubelastende functie 30 meter voor de aspecten 'stof' en 'geluid'. De milieugevoelige functie (woning) ligt buiten de richtafstanden van de grondgebonden veehouderij. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd wordt de omliggende functie niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Tevens ligt ten noorden van het plangebied, op circa 48 meter van het beoogde woonappartement, een wasplaats m.b.t. agrarische voertuigen. Aangezien een wasplaats een zeer specifieke functie is, die niet is opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dient er naar vergelijkbare functies te worden gekeken. In voorliggende situatie sluit een wasplaats ten behoeve van agrarische functie het best aan bij dienstverlening voor de landbouw. Dit gelet op de kleinschaligheid van de locatie. Bij een dienstverlening voor de landbouw behoort een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Aangezien het beoogde woonappartement op circa 48 meter van de wasplaats ligt, wordt aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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 diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) 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 diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan kom 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv en de Verordening geurhinder dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgevoelig object'. In de Wet geurhinder en veehouderijen is een geurgevoelig object gedefinieerd als:

'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'.

Een woning wordt aangemerkt als een 'geurgevoelig object'. Aangezien door de splitsing van de woonboerderij een extra woning wordt gerealiseerd, wordt een nieuw geurgevoelig toegevoegd. De woning bevindt zich in het buitengebied, waarvoor bij grondgebonden agrarische bedrijven uit dient te worden gegaan van een vaste afstand van 50 meter. Zoals in paragraaf 5.5 reeds aangeven ligt het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarisch bedrijf op 55 meter afstand van de beoogde woning. Deze afstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat (in voorliggend geval: de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf') en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de milieugevoelige functie (de te splitsen woonboerderij). Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter wordt voldaan. Voor het aspect geur kan dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verwacht.

Gelet op het vorenstaande ondervindt voorliggende ontwikkeling geen hinder van omliggende agrarische bedrijven. Omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen functiewijziging.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

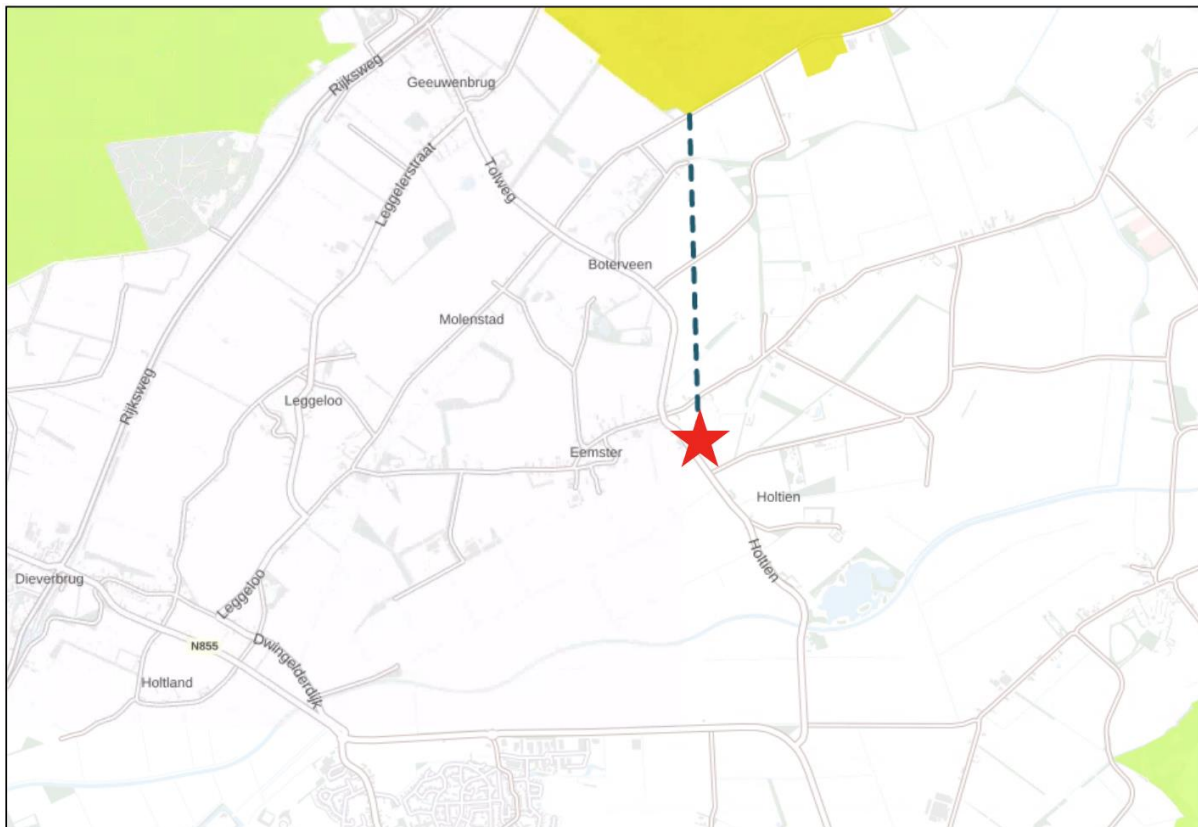
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld' ligt op circa 1700 meter ten noorden van het plangebied.

Gelet het feit dat de voorgenomen ontwikkeling het planologisch toestaan van één woning betreft, is door BIZ.nu een stikstofberekening opgesteld. Hierna wordt kort op de conclusie ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3, behorende bij deze toelichting.

Conclusie stikstofberekening

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd wordt dat in de gebruiksfase geen sprake is van depositie met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN

geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 1550 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het planologisch splitsen van een bestaande woonboerderij waarbij eveneens een bijgebouw wordt gerealiseerd. In de woonboerderij is reeds een woning en een recreatiewoning aanwezig. Hierbij vinden zowel geen gevelwijzigingen als sloopwerkzaamheden plaats.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot het doden van een beschermd dier of het verstoren, beschadigen of vernielen van een vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier. In het kader van soortbescherming hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Westerveld beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied", doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen.

In paragraaf 1.4 is reeds genoemd dat ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is. Hieruit volgt dat op gronden, aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde', niet gebouwd mag worden.

Echter, ter plaatse van gronden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gelden enkele uitzonderingen waaruit volgt dat het verbod niet van toepassing is op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m². Aangezien de voorgenomen ontwikkeling enkel het planologisch splitsen van een woning betreft naast het realiseren van een bijgebouw wordt ruimschoots onder het oppervlak gebleven.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt in dat kader dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen Rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Tevens heeft de bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden' het doel om de karakteristieke hoofdvormen van voormalige boerderijpanden te behouden en/of te herstellen. Door de splitsing kunnen twee huishoudens in de woonboerderij wonen waardoor er meer financiële armslag is. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het wijzigingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het wijzigingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor'

en voldoet het wijzigingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1700 meter afstand van het plangebied. In het kader van het toevoegen van één woning is door BJZ.nu een stikstofrapportage opgesteld. Uit de rapportage volgt dat ter plaatse geen sprake is van stikstofdepositie. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij deze toelichting.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het splitsen van een bestaande woonboerderij in twee zelfstandige wooneenheden. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 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. 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.

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe 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.

5.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen 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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 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).

5.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat geen waterschapsbelang van toepassing is. Het plan heeft een geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

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. 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. De planregels uit het bestemmingsplan “Buitengebied” vormen de basis voor het plan.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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)*
In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

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 (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- *Algemene bouwregels*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven inzake bestaande maten, ondergeschikte bouwdelen en parkeren.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel worden het strijdig en toegestaan gebruik in dit wijzigingsplan geregeld.
- *Algemene aanduidingsregels*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven omtrent het laagvliegebied voor vliegtuigen.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- *Overige regels*
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de aanvullende werking van de welstandsnota.

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 wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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.

‘Wonen – Voormalige boerderijpanden’

De bestemming ‘Wonen – voormalige boerderijpanden’ is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Buitengebied Westerveld toegekend aan het gehele plangebied. Naast het wonen zijn deze gronden bestemd voor het behoud en herstel van karakteristieke hoofdvormen van voormalige boerderijpanden en bijbehorende bijgebouwen. Verder zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige duurzame energiewinning toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd met in achtname van de regels omtrent minimale breedte, goot- en bouwhoogte en dakhelling. Per bouwvlak zijn twee woonhuizen toegestaan, aangezien de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – twee woningen’ is opgenomen. De oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

Ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn regels opgenomen voor de afstand tot de voorgevel, de hoogte, de dakhelling en het maximale gezamenlijke oppervlakte. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft in voorliggende

situatie maximaal 200 m² waarbij 130 m² van toepassing is voor de bestaande woning en de overige 70 m² voor het te splitsen appartement.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwd zijnde.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Deze bevoegdheid is opgenomen in een bestemmingsplan, waarmee de Provincie Drenthe heeft ingestemd. Gelet op het vorenstaande en gelet op de aard en omvang van de wijziging wordt vooroverleg met de provincie Drenthe niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

8.2 Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft gedurende de periode 13 januari 2022 tot en met 23 februari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Tekeningen huidige en gewenste situatie

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 3 Stikstofrapportage

Bijlage 4 Watertoets