

Bestemmingsplan Dwingeloo, partiële herziening locatie Vos Heuvelenweg

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
Dwingeloo, partiële herziening locatie Vos Heuvelenweg

Plan: Dwingeloo, partiële herziening locatie Vos Heuvelenweg
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.573PHZPoolweg1DWG-0003
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2021



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DWINGELOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	DWINGELOO	8
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
2.3	RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	HET PLAN	11
3.2	BEELDKWALITEIT	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	28
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE	35
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.9	WATERASPECTEN	41
5.10	DUURZAAMHEID	43
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
6.1	INLEIDING	45
6.2	OPZET VAN DE REGELS	45
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSpraak	50
8.1	VOOROVERLEG	50
8.2	INSpraak EN ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	LEEFBAARHEIDSONDERZOEK VERENIGING DORPSBELANGEN DWINGELOO	51
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	STIKSTOFBEREKENING	53
BIJLAGE 4	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	54

BIJLAGE 5	ADVIES GEMEENTELIJK ARCHEOLOOG	55
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	56
BIJLAGE 7	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE DRENTHE.....	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Poolweg 1, aan de rand van de kern Dwingeloo, bevindt zich manege Stal Vos. Het manegebedrijf heeft geen mogelijkheden tot uitbreiding. Reden hiervoor is de geldende milieuwetgeving omtrent geur-, geluid- en stofhinder in relatie tot de woonfuncties in directe omgeving van het bedrijf. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolging voorhanden. Sinds medio 2017 is daarom met de gemeente Westerveld gesproken over de mogelijkheden voor herontwikkeling van deze locatie. Dit in de vorm van afbraak van alle bebouwing met een totale oppervlakte van 2.350 m² met uitzondering van de bedrijfswoning welke een karakteristieke woonboerderij betreft. Op de beschikbaar komende gronden worden 16 woningen gebouwd bestaande uit vier vrijstaande woningen, vier rijwoningen en acht gestapelde woningen/appartementen. De bestaande karakteristieke bedrijfswoning wordt herbestemd tot reguliere woning.

Op 16 januari 2019 heeft de gemeente Westerveld schriftelijk aangegeven positief tegenover de voorgenomen herontwikkeling te staan vanwege de hiermee gepaard gaande ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de kwalitatieve toevoeging aan het woningaanbod van Dwingeloo. Wel zijn een aantal aandachtspunten gesteld ten aanzien van de borging van beeldkwaliteit, duurzaamheid en het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Dwingeloo' van de gemeente Westerveld, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Dwingeloo en grenst aan de Heuvelenweg (noordzijde) en Poolweg (oostzijde). Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dwingeloo en directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dwingeloo en directe omgeving (Bron: ArcGis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Dwingeloo, partiële herziening locatie Vos Heuvelenweg' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1701.573PHZPoolweg1DWG-0001) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de begrenzing van bestemmingsplan 'Dwingeloo'. Dit bestemmingsplan is op 24 april 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Westerveld. Een klein gedeelte van het plangebied (zuidoosthoek) bevindt zich in het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018.'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode contour aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Westerveld)

De gronden hebben de bestemmingen 'Sport-Manege', 'Bos', 'Centrum' en 'Agrarisch – 2' (buitengebied). Verder zijn op de gronden de volgende dubbelbestemmingen opgenomen; 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 2 (buitengebied)' en 'Waarde – Cultuurhistorie' (buitengebied).. Hieronder wordt kort op deze bestemmingen ingegaan.

Sport – Manege

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor de recreatieve beoefening van de paardensport. Daarnaast zijn daaraan ondergeschikte en daarbij behorende horeca tot een oppervlakte van maximaal 200 m², verblijfsrecreatieve voorzieningen in relatie tot de manege en maximaal één (bedrijfs)woning toegestaan.

Bos

De bestaande bossingel aan de zuidrand van het perceel is bestemd als 'Bos'. Deze gronden zijn bestemd voor bos, boswallen en hoogopgaande (afschermende) beplanting, karakteristieke waardevolle bomen en/of bomenrijen, de instandhouding van de landschappelijke waarden van de gronden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en paden.

Centrum

De gronden waar de bergingen en een deel van de parkeerplaatsen voor de rijwoningen en gestapelde woningen worden gerealiseerd hebben de bestemming 'Centrum'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorie A en B van de bij het bestemmingsplan Dwingeloo opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlenende bedrijven en instellingen;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen;

Daarnaast is hieraan ondergeschikt kleinschalige duurzame energiewinning en de bij deze functie bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Agrarisch – 2

De voor 'Agrarisch -2' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Dwingeloo en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Drenthe en de gemeente Westerveld 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 project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DWINGELOO EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Dwingeloo

Het dorp Dwingeloo is een esdorp of een brinkdorp, waarbij de ruimtelijke structuur in het centrum wordt bepaald door de aanwezigheid van een brink. Brink- of esdorpen zijn waarschijnlijk ontstaan als nederzettingen voor het jaar 700 na Christus. Alle vier essentiële elementen die de basis voor een nederzetting vormen zijn bij Dwingeloo aanwezig:

1. de madegronden (stroomdal van de Oude Vaart);
2. de es;
3. het bos (grotendeels in de 20e eeuw aangeplant);
4. de heide (Dwingeloosche Heide).

Zoals hiervoor aangegeven is de brink nog altijd de belangrijkste structuurdrager van Dwingeloo. Dwingeloo onderscheidt zich van andere brinkdorpen door een brink van uitzonderlijk grote afmetingen. De brink in het dorp is min of meer rechthoekig en is voorzien van een zogenaamd 'dobbe' of brandvijver ('De Riete'). De dobbe was ooit als zaagkoele in gebruik en is destijds met de resten van een verbrande school gedempt. Op de brink werden vroeger de schapen bijeengebracht voordat ze in een grote kudde naar het heideveld werden gedreven. Daarnaast groeiden op de brink eikenbomen voor het bouwen en repareren van boerderijen, schuren en wagens. Tenslotte was de brink de plek waar evenementen en markten plaatsvonden, waaronder een paardenmarkt.

Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur voor een belangrijk deel bepaald door het historische wegenpatroon. De bebouwing van het dorp heeft zich met name langs de randen van de essen ontwikkeld. Het huidige wegenpatroon van het dorp is ontstaan uit de vroegere onderlinge verbindingen tussen de boerderijgroepen. De uitbouw van het dorp heeft in latere jaren plaatsgevonden langs de wegen (driften) naar de essen. Toen in de 19e eeuw de uitvinding van de kunstmest een agrarische omwenteling veroorzaakte, verdween de samenhang tussen de verschillende gronden en het dorps steeds meer. Door latere dorpsuitbreidingen is in Dwingeloo de directe relatie van de oude dorpsbebouwing met de essen grotendeels verloren gegaan. Structuurbepalend voor het dorp is daarnaast de (boom)beplanting die op de brink en in de rest van het oude dorpsgedeelte staat.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is aan de oostzijde van de kern Dwingeloo gelegen. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de bebouwde kom van Dwingeloo ten noorden, oosten en westen van het plangebied en het buitengebied ten zuiden van het plangebied. Functioneel gezien bevindt zich ten westen het dorpscentrum met diverse functie waaronder de brink. Ten zuidwesten ligt de begraafplaats. Ten oosten liggen achter de woonbebouwing de sportvelden.

Het plangebied wordt begrensd door de Heuvelenweg aan de noordzijde, de Poolweg aan de oostzijde. Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie aan agrarische cultuurgronden en bestaande bebouwing.

Het plangebied zelf bestaat uit een manegehal, bijbehorende boxen, een buitenrijbak en bedrijfswoning met bijbehorend erf. De bedrijfswoning betreft een karakteristieke woonboerderij. Verder bevindt zich op het perceel parkeergelegenheid aan de noordzijde van de Heuvelenweg en aan de zuidzijde van de Poolweg.

Hieronder wordt met een luchtfoto en enkele straatbeelden de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: ArcGis)





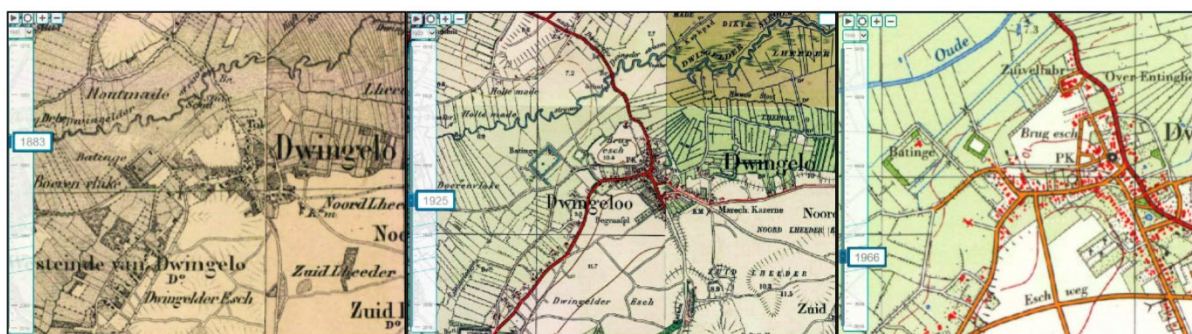
Figuur 2.2 Foto's bestaande situatie (Bron: Google Streetview)

2.3 Ruimtelijke analyse plangebied

Initiatiefnemer heeft stedenbouwkundig ontwerper Mikis Maathuis opdracht gegeven tot het maken van zowel een ruimtelijke analyse van de locatie als verkenning voor de herontwikkeling. De ruimtelijke analyse heeft geleid tot vijf belangrijke punten te weten:

- de boerderij is eind 19^e eeuw ontstaan aan het oude bebouwingslint van de Heuvelenweg;
- de bebouwing heeft de richting van havezathe Batinge en de westrand van de Brink en heeft niet de richting van de Heuvelenweg;
- de oude boerderij is niet georiënteerd op de weg, maar op de es, het landschap;
- de Poolweg is van een latere datum, aangelegd richting de es en is een nieuwe, ondergeschikte structuur met fraaie laanbeplanting;
- de es is vanaf de Heuvelenweg nauwelijks zichtbaar

Hieronder is via kaartbeelden uit de jaren 1883, 1925 en 1966 een beeld geschetst van de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied.



Figuur 2.3 Kaartbeelden plangebied 1883, 1925 en 1966 (Bron: Mikis Maathuis/Topotijdreis)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Zoals in de inleiding reeds beschreven heeft het manegebedrijf geen mogelijkheden tot uitbreiding. Reden hiervoor is hoofdzakelijk de geldende milieuwetgeving omtrent geur-, geluid- en stofhinder in relatie tot de woonfuncties in directe omgeving van het bedrijf. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolging voorhanden. Sinds medio 2017 is daarom met de gemeente Westerveld gesproken over de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie. Dit in de vorm van afbraak van alle bebouwing met een totale oppervlakte van 2.350 m² met uitzondering van de bedrijfswoning welke een karakteristieke woonboerderij betreft. Op de beschikbaar komende gronden worden 16 woningen gebouwd bestaande uit vier vrijstaande woningen, vier rijwoningen en acht gestapelde woningen/appartementen. De bestaande karakteristieke bedrijfswoning wordt herbestemd tot reguliere woning. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgenomen herontwikkeling en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

3.1 Het plan

De concrete ontwikkeling betreft de sloop van het gehele manegecomplex met uitzondering van de aanwezige karakteristieke woonboerderij (bedrijfswoning) uit de 19^e eeuw. De woonboerderij wordt ingepast in de nieuwe situatie en krijgt daarmee weer ruimte. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bebouwingsrichting van de woonboerderij en volgt tevens in hoofdlijnen de oude bebouwingsrichting van Havezathe Batinge en de westrand van de Brink. De grotere bouwvolumes van de rijwoningen en gestapelde woningen bevinden zich aan de dorpskant. De kleinere volumes worden gesitueerd in een losse structuur aan de zijde van het landschap/buitengebied. Aan de zuidzijde wordt de bestaande groene dorpsrand doorgetrokken naar de Poolweg.

Het programma

Het bouwprogramma is gevarieerd en bestaat uit:

- Vier vrijstaande woningen in de vorm van een schuurwoning;
- Vier rijwoningen met de uitstraling van een agrarisch bedrijfsgebouw;
- Een achttal gestapelde woning in de hoofdvorm van een kapschuur.

Op onderstaande afbeeldingen is de gewenste inrichting weergegeven en is aan de hand van sfeerimpressies tevens een beeld gegeven van de beoogde uitstraling van de bebouwing.





Figuur 3.2 Sfeerimpressies gewenste bebouwing (Bron: Architectenbureau van Ruth)

3.2 Beeldkwaliteit

Voor de herontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de beeldkwaliteit van het plangebied in de toekomst te waarborgen. Doel is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en een

passende overgang naar het omliggende (deels open) gebied te realiseren door middel van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande te handhaven boerderij respecteren en daarbij aansluiten;
- geleidelijke overgang naar het open landschap aan de zuid- en westzijde;
- van hoger (aan de noord- en oostzijde) naar lager (aan de zuid- en westzijde) bouwen;
- van hogere (aan de noord- en oostzijde) naar lagere dichtheid (aan de zuid- en westzijde) bouwen;
- eigentijdse architectuur passend bij de bestaande boerderij en het aangrenzende landschap.

Belangrijk is om aan de noordzijde van het plangebied, tussen de bestaande bebouwing, nieuwe bebouwing te voegen die voor wat schaal, vormtaal en oriëntatie past en aansluit bij de bestaande bebouwing en het straatbeeld gezien vanaf de Heuvelenweg. Extra aandacht moet worden besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan op dit punt.

Daarnaast is het belangrijk om aan de zuidwest zijde van het plangebied een passende overgang te maken naar het open landschap. Een lagere bebouwingsdichtheid en lager bouwhoogten zijn daarbij de uitgangspunten. Daarnaast wordt de bestaande groene dorpsrand doorgetrokken naar de Poolweg. Onderstaande sfeerimpressie brengt dit in beeld. Omdat de exacte uitwerking van deze groene rand met beplantingssoorten nog niet is uitgewerkt is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Figuur 3.3 Sfeerimpressie straatbeeld Poolweg (Bron. Architectenbureau van Ruth)

De nieuw te bouwen gebouwen krijgen bij voorkeur een eigentijdse architectuur die qua vormtaal nadrukkelijk aansluit bij de kenmerken van de bestaande karakteristieke bebouwing in de directe omgeving.

Het gewenste bebouwingsbeeld kan worden gerealiseerd door op het vlak van situering, bouwrichting, bouwhoogte, kapvorm, geveluitwerking en materiaalgebruik nadere randvoorwaarden te stellen. Voor nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het 'Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling locatie manege Stal Vos Dwingeloo' in bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan. In de bouwregels van het bestemmingsplan is geborgd dat de nieuw op te richten bebouwing, bijbehorende erven en de openbare ruimte moet voldoende aan de in randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW

ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Westerveld uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Dwingeloo kan het gebied aangemerkt worden als 'rest bebouwde kom'.

3.3.2 Parkeren

In het plangebied bevinden zich in de nieuwe situatie, inclusief de bestaande woonboerderij, in totaal 17 woningen. In navolgende tabel is de gemiddelde parkeernorm per woningtype weergegeven en is aan de hand hiervan de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie berekend:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	5	2,3	11,5
Koop, tussen- of hoekwoning	4	2	8
Koop, appartementen	8	1,9	15,2
Totaal	17		34,7

De totale parkeerbehoefte bedraagt 34,7 parkeerplaatsen. Het parkeren van de vrijstaande woningen zal op eigen erf plaatsvinden. Op het schetsplan is te zien dat hiervoor voldoende ruimte is. In de parkeerbehoefte voor de rijwoningen wordt voor een deel ingevuld op het eigen erf en voor een deel door de langsparkeervakken. Voor de acht gestapelde woningen worden aan de achterzijde 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de algemene bouwregels (artikel 10.1.2) is tevens een verplichting opgenomen om bij de bouw van woningen binnen het plangebied in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

In navolgende tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie per woningtype weergegeven en is aan de hand hiervan de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie berekend. Gekeken wordt naar de toe- of afname van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom is zowel aan de hand van kencijfers als praktijkcijfers van Stal Vos de bestaande verkeersgeneratie globaal in beeld gebracht.

Verkeersgeneratie huidige situatie

Op basis van de kencijfers uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW geldt voor een manege met 35 boxen/paarden een gemiddelde verkeersgeneratie van 105 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Verder is er in de huidige situatie reeds een bedrijfswoning aanwezig met een verkeersgeneratie van 8,2 voertuigbewegingen per dag. De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie is op basis van de kencijfers circa 113 voertuigbewegingen per weekdagemaal. De publicatie schrijft voor dat deze cijfers met een forse marge moeten worden toegepast.

Kijkend naar de praktijk dan wordt naast de reguliere manageactiviteiten gemiddeld twee keer per kwartaal (achtmaal per jaar) een evenement georganiseerd zoals een concours, veilingen, rommelmarkten en daarmee vergelijkbare meerdaagse evenementen. Deze evenementen gaan gepaard met vele voertuigbewegingen.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie in beeld gebracht.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning per weekdagemaal	Totaal verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	5	8,2	41
Koop, tussen- of hoekwoning	4	7,4	29,6
Koop, appartementen	8	6	48
Totaal	17		118,6

Het totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal in de nieuwe situatie bedraagt op basis van de kengetallen circa 119.

Conclusie verkeersgeneratie

Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling niet of nauwelijks toenemen. Door het stoppen van het manegebedrijf en het organiseren van de paard-gerelateerde evenementen is de verwachting dat het aantal verkeersbeweging in de nieuwe situatie per saldo zelfs zal afnemen.

Ontsluiting

Binnen het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd waaraan de nieuwe woningen zijn gelegen. Deze weg ontsluit aan de noord- en westzijde op de Poolweg. De vrijstaande woning in het zuiden van het plangebied (nummer 1 in figuur 3.1) op krijgt een rechtstreekse in-/uitrit op de Poolweg.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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 vereenvoudigd 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) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.1.4 Verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Dwingeloo en maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling (meer dan 11 woningen) kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat de laddertoets doorlopen dient te worden.

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) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Door Vereniging Dorpsbelangen Dwingeloo is in september 2018 een leefbaarheidsonderzoek uitgebracht (bijlage 1). Het onderzoek is in opdracht van dorpsbelangen uitgevoerd door I Swipe en geeft gelet op de meer dan representatieve opkomst een goed beeld van hoe de inwoners de toekomst van Dwingeloo voor zich zien. In het onderzoek wordt onder andere ingegaan op de woningbehoefte in Dwingeloo. Naar voren komt dat het aanbod huurwoningen, seniorenwoningen en in het algemeen de doorstroommogelijkheden de komende periode aandacht verdienen. Inwoners zien het liefst dat er betaalbare starterswoningen, huurwoningen en seniorenwoningen worden gebouwd. Hierbij dient wel oog te zijn voor de prettige woonomgeving die Dwingeloo op dit moment biedt. Deze wordt gekenmerkt door het werkaanbod, het mooie dorp, rust, natuur en ruimte/vrijheid.

De gemeente Westerveld heeft het plan voor herontwikkeling van de manegelocatie naar 17 woningen (waarvan 16 nieuwbouw) in de vooroverlegfase reeds getoetst aan de Woonvisie 2018-2025 (vastgesteld 17 december 2019) en het nieuwe afwegingskader voor nieuwbouw. Hieruit is gebleken dat het in verband met de adaptieve planning waardevol is om kleine woningbouwplannen toe te voegen die kwalitatief van meerwaarde zijn. Voorliggend initiatief betreft zo'n klein woningbouwplan is daarom in lijn met de ontwerp-woonvisie en het afwegingskader. Monitoring moet uitwijzen of er vervolgens behoefte is aan meer plannen.

De herontwikkeling van het plangebied met 16 woningen in drie verschillende segmenten (vrijstaand duur, betaalbare rijwoningen voor starters en appartementen voor senioren) voldoen op meerdere aspecten aan de kwalitatieve ambities die in de ontwerp-woonvisie zijn benoemd en beantwoorden ook goed aan de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek van Dorpsbelangen. Onder meer het diverse programma, de beoogde ruimtelijke kwaliteit, passendheid binnen de reeds aanwezige woonomgeving en het invullen van

rotte plekken maken voorliggende locatie samen met de locatie basisschool (een andere inbreidingslocatie in Dwingeloo) één van de meest wenselijke locaties voor herontwikkeling naar woningbouw. Daarbij geldt dat de locatie op korte termijn ontwikkelbaar is en verschillende doelgroepen aanspreekt. Op deze wijze is de woningbehoefte in Dwingeloo op korte termijn in te vullen in lijn met de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek. Tijdens de reeds georganiseerde informatiebijeenkomst in 2018 is tevens gebleken dat er voldoende belangstelling is voor de woningen. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan wordt opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst wordt de actuele belangstelling opnieuw geïnterviewd. Indien noodzakelijk kan het programma worden bijgesteld door bijvoorbeeld een deel van de woningen in de huursector aan te bieden.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

In voorliggend geval betreft de voormalige managelocatie aan de Poolweg, gelet op de inrichting en huidige planologische situatie, een binnenstedelijke locatie aan de rand van de kern Dwingeloo. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.2.1 Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.2.2 Toetsing initiatief aan Barro

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan raken geen regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). In paragraaf 4.1.1.4 is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder en geconcludeerd dat de ontwikkeling in de lokale behoefte aan woningen voorziet en gepaard gaat met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hier wordt geconcludeerd dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

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.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentse landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten naoberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Archeologie: Generieke bescherming;
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Respecteren (deelgebied 6: de velden van centraal Drenthe);
- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap.

In subparagraaf 4.2.1.3. wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Ook is het in voorliggend geval van belang om nader in te gaan op de aspecten 'zorgvuldig ruimtegebruik' (4.2.1.4) en 'Wonen' (4.2.1.5).

4.2.1.3 Toetsing kernkwaliteiten

Kernkwaliteit Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe.

Toetsing

Voor het plangebied geldt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met een onderzoekverplichting bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 70 m². In voorliggend geval zijn de gronden binnen het plangebied door aanwezige bebouwing, verharding en de aanwezige paardrijbak zodanig diep verstoord dat naar oordeel van de gemeentelijk archeoloog geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in deelgebied 6, de velden van centraal Drenthe. De provincie heeft in de omgevingsvisie aan de volgende ambities te hebben in dit gebied:

Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen. Ook het behouden van de samenhang van de esdorpen Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte met de naastgelegen beekdalen is bepalend voor de toekomst. Specifiek wil men sturen op:

- Het beleefbaar houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap rond het Dwingelderveld. Deze karakteristiek komt tot uitdrukking in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen de krans van esdorpen rond het Dwingelderveld en in een grote tijdsdiepte van het gebied, zoals dat blijkt uit grafmonumenten, celtic fields en een radiotelescoop;
- Het herkenbaar houden van de grote tijdsdiepte van de bossen rond Hooghalen. Deze tijdsdiepte is te ervaren in zichtbare en niet zichtbare elementen uit de prehistorie, blokvormige ontginningsstructuren en ingrepen uit de moderne tijd zoals de radiotelescopen en de structuren van de werkverschaffing en Kamp Westerbork;
- Het instandhouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap bij Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es en beekdal, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes.

De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom wil men die cultuurhistorische samenhang veilig stellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Toetsing

In voorliggend geval blijft de karakteristieke woonboerderij uit de 19^e eeuw behouden en krijgt meer lucht in de nieuwe opzet van het plangebied. Verder wordt de nieuwe bebouwing zodanig ontworpen en gesitueerd dat deze aansluit bij de aanwezige ruimtelijke samenhang in de omgeving en de uitstraling van de woonboerderij.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. In de omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat in dit gebied van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)
- beplanting.

Toetsing

In voorliggend geval wordt bestaand bebouwd gebied herontwikkeld naar woningbouw. De esgronden ten zuiden van het plangebied worden niet aangetast. De esrandbeplanten op de zuidrand van het plangebied wordt juist versterkt. Het plan is hiermee in lijn met het provinciale beleid.

4.2.1.4 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties met de betrokken partijen gezocht naar een maatwerkoplossing.

4.2.1.5 Wonen

Het provinciale belang is te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe.

Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, die de provincie samen met gemeenten oppakt. De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor de ruimtelijke opgave van de stads- en dorpsranden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

4.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een manege naar een 17-tal woningen, waarvan 16 nieuw te bouwen. Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat vanuit planologisch en feitelijk oogpunt per saldo het ruimtebeslag niet toeneemt is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder is er door de gekozen opzet, beoogde beeldkwaliteit en aan te planten groenelementen sprake van een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ten slotte draagt de herontwikkeling door in te zetten op meerdere doelgroep bij aan het invullen van de woningbehoefte in Dwingeloo. Hiermee is geen sprake van strijd met provinciale belangen en/of kernkwaliteiten zoals genoemd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe wordt hierna behandeld.

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 2.17 (Woningbouw) van belang om nader te belichten.

4.2.2.2 Toetsing relevante artikelen

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
- b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
- c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e. geeft een lange termijn beeld.

4.2.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De ontwikkeling bevindt zich aan de rand het de kern Dwingeloo en sluit hiermee aan/maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Westerveld heeft het plan getoetst aan de ontwerp-woonvisie en het afwegingskader voor nieuwbouw. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling op meerdere aspecten beantwoord aan de kwalitatieve ambities die in de ontwerp-woonvisie zijn benoemd en daarmee één van de meest wenselijke herontwikkelingslocaties voor woningbouw in Dwingeloo is (zie ook paragraaf 4.3.2). Daarbij geldt dat de locatie op korte termijn ontwikkelbaar is en de woningtypen verschillende doelgroepen aanspreekt. Met voorliggend plan kan op korte termijn invulling worden gegeven aan de hedendaagse woningbehoefte.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 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

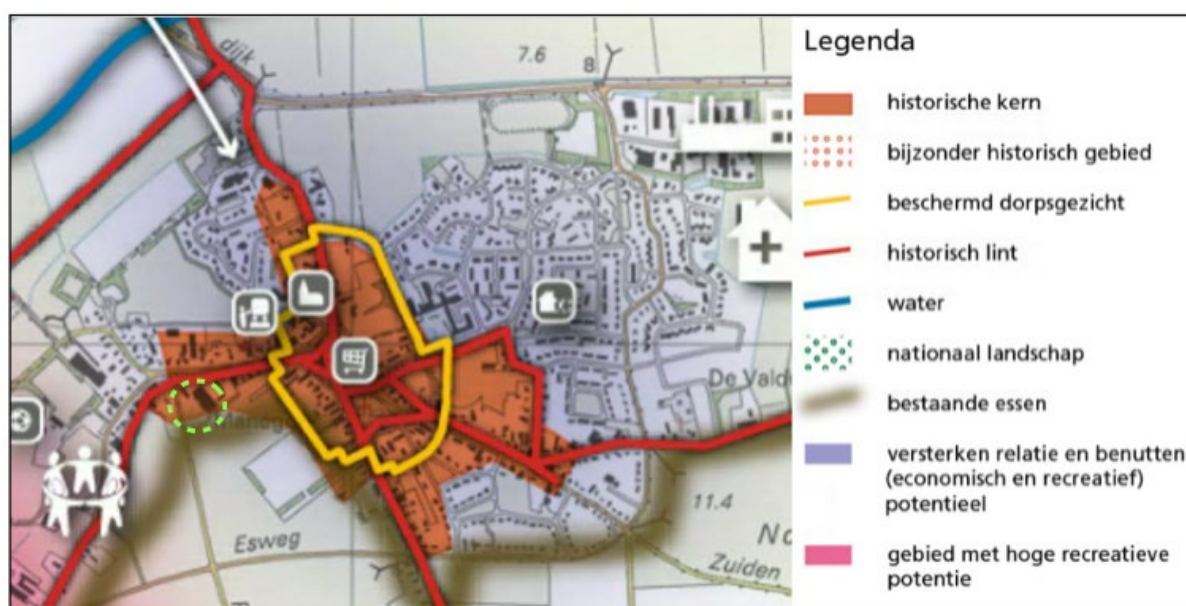
4.3.1.1 Algemeen

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.

4.3.1.2 Dwingeloo

Dwingeloo wordt in de structuurvisie aangemerkt als een voorzieningendorp. Dit zijn dorpen in de gemeente die een veelheid aan publieke en commerciële voorzieningen hebben. Dit is aangegeven op de structuurvisiekaart zoals hierna weergegeven. Op deze structuurvisiekaart wordt aan de oostzijde van de kern tevens een uitbreiding van het bedrijventerrein en woongebied aangegeven. Tevens het beschermd dorpsgezicht en realisatie van de brede school aangegeven op de structuurvisiekaart. Hieronder is het plangebied met groene cirkel indicatief aangeduid op de structuurvisiekaart.



Figuur 4.1 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Westerveld)

Ambitie op het gebied van het ruimtelijk karakter

De gemeente Westerveld heeft een uitgebreid instrumentarium voor het dichterbij brengen van de doelstellingen op het gebied van ruimtelijk karakter, ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landschap. In het algemeen geldt, dat randvoorwaarden voor de (ontwikkelings)mogelijkheden voor functies in het buitengebied, in belangrijke mate voortvloeien uit het landschap: de waardevolle kenmerken en landschappelijke verscheidenheid die behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Met inachtneming van deze randvoorwaarden krijgen de landbouw en de natuur de ruimte om zich verder te ontwikkelen. Tevens zal de recreatie en het toerisme, die in economisch opzicht een belangrijke plaats inneemt binnen de gemeente en binnen de regio, de nodige ruimte krijgen. De ontwikkeling van de andere functies zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid etc., mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap.

Ambities op het gebied van wonen en volkshuisvesting

De gemeente heeft de ambitie het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te stimuleren om starters op de Westerveldse woningmarkt meer mogelijkheden te bieden voor een betaalbare woning. Om projecten te faciliteren, is een financiële bijdrage van de gemeente voor de plankosten mogelijk. In en bij alle typen dorpen zijn mogelijkheden voor CPO-projecten. Het streven en de ambitie is daarnaast om de woningmarkt voor jongeren en starters te behouden, door het aanbieden van voldoende sociale huur- of koopwoningen, het stimuleren van starterscollectieven dan wel het aanbieden van een gedifferentieerde grondprijs, gekoppeld aan inkomen. Om passende huisvesting te kunnen realiseren zullen inbreidingslocaties binnen de kernen

kunnen worden benut; hiertoe zullen op dorpsniveau plannen kunnen worden gemaakt zo kansen zich voordoen. Gedacht kan onder andere worden aan vrijkomende sportvelden.

4.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie gemeente Westerveld

Het betreft hier een inbreidingslocatie aan de rand van de kern Dwingeloo. De ontwikkeling voorziet in woningbouw passend bij het ruimtelijke karakter van de omgeving. Per saldo gaat de ruimtelijke kwaliteit van de plek omhoog (zie ook hoofdstuk 3). De nieuwe woningen zijn verdeelt over verschillende segmenten, waaronder betaalbare rijwoningen voor starters en huisvesting voor senioren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Westerveld.

4.3.2 Woonvisie 2018-2025 en Afwegingskader nieuwbouw

4.3.2.1 Woonvisie 2018-2025

Op 17 december 2020 heeft de gemeente Westerveld de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de nieuwe gemeentelijke woonvisie voor de periode 2018-2025 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.

4.3.2.2 Afwegingskader nieuwbouw

Westerveld wil haar woningbouwprogramma zo goed mogelijk laten aansluiten op de ambities in haar woonvisie en de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. De kwantitatieve ruimte voor nieuwbouw in de gemeente is in de toekomst beperkt en het is daarom belangrijk om de komende jaren scherpe keuzes te maken. Wat is waardevol om de komende jaren te bouwen? Maar ook, wat heeft geen toegevoegde waarde voor de woningvoorraad? Om te toetsen of woningbouwinitiatieven passen bij de ambities in de woonvisie is een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Plannen die bijdragen aan de gemeentelijke ambities krijgen dan prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures.

Enerzijds vormt het afwegingskader voor de gemeente een toetsingsinstrument. Anderzijds kunnen ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en CPO-initiatieven het kader benutten als een checklist. Immers, hoe beter een woningbouwplan past binnen de gestelde criteria, des te groter de kans dat de gemeente hier medewerking aan verleent. Nieuwbouwplannen worden getoetst aan dit kader. Tegelijkertijd draagt het afwegingskader bij aan de noodzakelijke onderbouwing vanuit de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor voorliggende ontwikkeling zijn de punten 2.3 en 2.4 uit het afwegingskader relevant:

2.3: Biedt de woningbouwontwikkeling een (maatschappelijke) meerwaarde voor de gemeente? Voor de beoordeling van initiatieven kijken we naar de bijdrage die het initiatief levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. Initiatieven die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het buitengebied worden waar mogelijk gefaciliteerd.

2.4: Draagt de (her-)ontwikkeling bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze woongemeente? Bijvoorbeeld door hergebruik of transformatie van bepalende gebouwen of herontwikkeling na sloop verouderd (maatschappelijk) vastgoed:

- Het object heeft bij voorkeur een gezichtsbepalend karakter. Bijvoorbeeld een voormalige melk-fabriek, schoolgebouw of karakteristieke boerderij. Dit betekent ook dat we aan transformatie van bijvoorbeeld niet-monumentale schuren naar woonfunctie geen medewerking verlenen.
- Bij herontwikkeling gaat de voorkeur uit naar projecten met een maatschappelijke meerwaarde (een voorbeeld is de herontwikkeling van de voormalige brandweerkazernelocatie in Dwingeloo naar levensloopbestendige woningen).
- Transformaties in landschappelijk waardevolle gebieden hebben voorrang boven nieuwbouw, om zodoende de waardevolle open ruimten te sparen.

4.3.2.3 Toetsing aan de Woonvisie 2018-2025 (ontwerp) en afwegingskader nieuwbouw.

De gemeente Westerveld heeft het plan in de vooroverlegfase getoetst aan de inmiddels vastgestelde woonvisie en het afwegingskader voor nieuwbouw. Hieruit is gebleken dat het in verband met adaptieve planning waardevol is om kleine plannen toe te voegen die kwalitatief (type woningen, ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde) en maatschappelijk van meerwaarde zijn. Voorliggend initiatief betreft zo'n klein woningbouwplan en is daarmee in lijn met de beleidsstukken. Monitoring moet uitwijzen of er vervolgens behoefte is aan meer plannen. De plannen voor herontwikkeling van de locatie van Stal Vos met 16 woningen in drie segmenten voldoen op meerdere aspecten aan de kwalitatieve ambities die in de ontwerp-woonvisie zijn benoemd. Samen met een andere potentiële inbreidingslocatie (basisschoollocatie) is dit één van de meest wenselijke locaties. Daarbij geldt dat de locatie op korte termijn ontwikkelbaar is en de woningtypen verschillende doelgroepen aanspreekt. Op deze wijze kan de woningbehoefte op korte termijn worden ingevuld.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

De welstandsnota van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. Daarmee sluit de welstandsnota beter aan bij de wens van de gemeente om kleinere bouwplannen ambtelijk te kunnen toetsen en zijn enkele gebieden, waarvoor in de 'oude' nota nog geen of onjuist beleid was, opnieuw bekeken. De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, mogen niet storend zijn.

Bij kleine en middelgrote projecten moet er sprake zijn van een samenhang met de omgeving. Bij grote projecten moeten de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen worden vertaald in toetsingskaders voor de welstandsadvisering. De gemeente baseert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid in hoofdzaak op de in de gemeente van kracht zijnde bestemmingsplannen. De gemeente onderscheidt algemene welstandscriteria die altijd van toepassing zijn en gebiedsgerichte criteria die alleen voor bepaalde gebieden van toepassing zijn.

4.3.3.2 Aandachtspunten en uitwerking per gebied

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet. De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

1. De verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is,
3. Eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan.
4. In de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
5. In het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
6. Het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Per gebied zijn gebiedsgerichte criteria uitgewerkt. Deze uitwerking per gebied bevat steeds de volgende drie elementen:

- a. Gebiedsbeschrijving;
- b. Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling;
- c. Welstandsniveau.

4.3.3.3 Toetsing aan de welstandsnota

In voorliggend geval is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke de welstandsnota voor het plangebied vervangt. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de bouwregels van het bestemmingsplan, op deze wijze wordt de beeldkwaliteit geborgd.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe woningen en daarmee geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Omdat in de omgeving van het plangebied geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig is zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang om nader te onderzoeken. Rondom het plangebied bevinden zich wel wegen. Hieronder wordt daarom nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De "Regeling bepaling geluidzones langs wegen" van 30 maart 1993 geeft aan waar de zone van een weg begint. De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

In de omgeving van het plangebied is sprake van 30 km/uur wegen (Poolweg en Heuvelenweg). Volgens jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling dient te worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De wegen gelegen rondom het plangebied (zie figuur 5.1) zijn doorgaande wegen, maar worden in hoge mate gebruik door bestemmingsverkeer. De wegen worden gebruikt ter ontsluiting van de aangelegen woningen/bedrijven waarbij geen sprake is van een hoge verkeersintensiteit. De wegen waarvoor een hoger snelheidsregime geldt zoals de N885 richting Dieverbrug en de A28 zijn gelegen op grote afstand ten noorden van het plangebied (zie ook afbeelding 1.1). Op voorhand worden daarom geen belemmeringen verwacht ten aanzien van wegverkeerslawaai en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 5.1 Wegen rondom het plangebied (Bron:ArcGis)

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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 5725 en 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In 2017 is door WMR een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek is gebleken dat plaatselijk in de opgeboorde grond puinrestanten zijn waargenomen. Omdat de herkomst van het puin onbekend is, dient de puinhoudende grond formeel gezien als asbestverdacht te worden aangemerkt. Gezien de geringe hoeveelheid puin in de grond (zie ook blz. 8 van het bodemonderzoek in bijlage 2), is volgens WMR een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (volgens NEN 5707) weinig zinvol.

Vanwege de licht verhoogde concentraties in het grondwater, dient de onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In het grondwater zijn voor barium, cadmium en zink licht verhoogde concentraties gemeten. Van een aantal zware metalen is bekend dat deze in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker in verhoogde mate in het grondwater worden aangetroffen zonder dat daarvoor een duidelijke oorzaak is aan te wijzen. De licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorsprong. Gezien de vermoedelijke natuurlijke oorsprong van de verontreinigingen en het feit dat deze slechts de streefwaarde overschrijden, zijn de betreffende parameters voldoende onderzocht.

Gesteld wordt dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouwplannen ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat het meest zuidelijke puntje van het plangebied (dat later bij de ontwikkeling is betrokken) niet is meegenomen in het onderzoek en dus ook niet is onderzocht. Op deze gronden is het erf en een deel van het bouwvlak voor de meest zuidelijk gesitueerde woning geprojecteerd. Gelet op de bovenstaande conclusies voor het wel onderzochte gebied en gelet op het vroege gebruik (weiland) en huidige gebruik (stallingsruimte/parkeerterrein bij de manege) wordt aangenomen dat ook hier geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

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, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. 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 hand van de Risicokaart 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 totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode contour) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in 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

Het plan is 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.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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 afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van een woonwijk, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De woningen in het plangebied zijn geen milieubelastende functies voor de omgeving. Er is daarom 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 functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In onderstaande tabel zijn de bedrijfsfuncties in de nabije omgeving van het plangebied opgenomen.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Centrum (feitelijk wonen) <i>Heuvelenweg 13</i>	1	10 meter voor geluid	10 meter
Horeca <i>Heuvelenweg 29</i>	1	10 meter voor geluid	75 meter
Detailhandel (supermarkt) <i>Heuvelenweg 34</i>	1	10 meter voor geluid	30 meter

Aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijfsfuncties wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de functies binnen het plangebied geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat bestaande omliggende bedrijven niet extra beperkt worden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese

natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

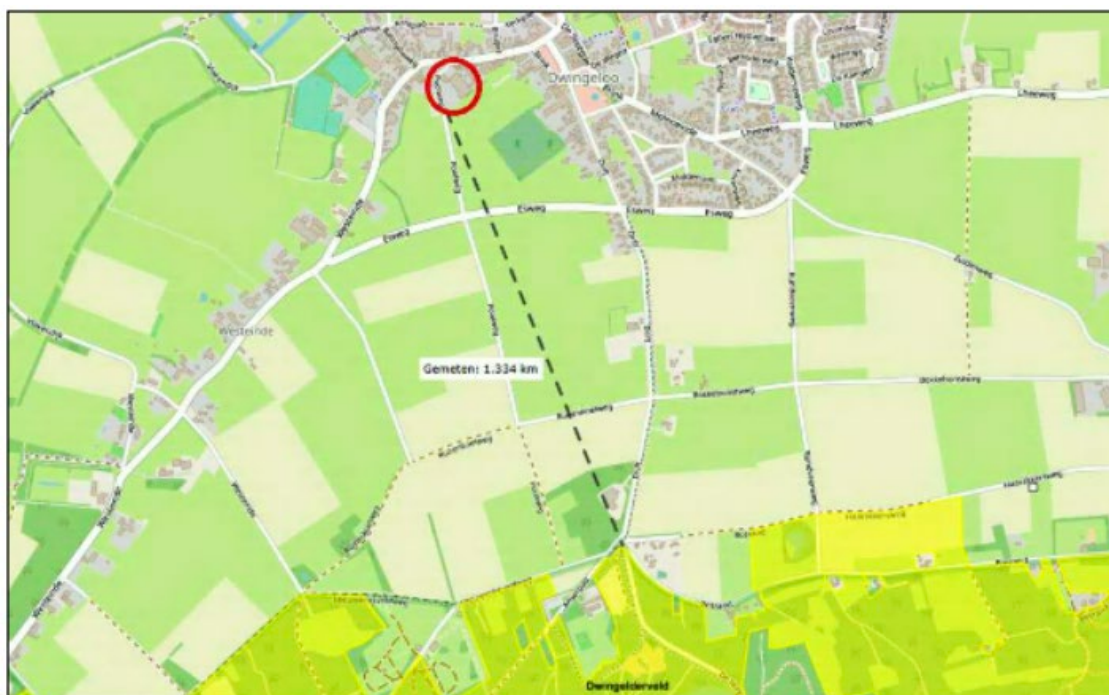
In voorliggend geval is door EcoReest een Quicksan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000

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). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De onderzoekslocatie (het plangebied) is gelegen ten noorden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Dwingelderveld. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 1,3 kilometer.



Figuur 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Dwingelderveld (Bron: EcoReest!)

Door BJZ.nu is een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator 2019A. Hierbij is gekeken naar de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect 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 vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Nederlands Natuurnetwerk

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van natuurnetwerk Nederland (groene gebieden) weergegeven.



Figuur 5.4 Ligging plangebied ten opzichte van NNN gebied (Bron: EcoReestl)

5.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de 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.

Binnen de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest- of verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen. De te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

In het groen op de locatie kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Aangeraden wordt om de start van de werkzaamheden (verwijderen alle groen) uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal 1 maart tot en met 1 september). Indien binnen het broedseizoen ontwikkelingen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Als bij de controle nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

De zorgplicht blijft gelden, nadelige gevolgen voor flora en fauna moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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 2019 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Westerveld heeft archeologische verwachtingswaarden van haar archeologische beleidskaart door vertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 1 reeds aan bod gekomen kennen de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (bestemmingsplan Dwingeloo) en 'Waarde – Archeologie 2 (bestemmingsplan Buitengebied).

Voor deze gronden geldt dat bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld niet zijn toegestaan, tenzij:

1. het bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² bedraagt;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
3. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
4. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
5. zo diep verstoord is, dat hier naar oordeel van archeologisch deskundige geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

In voorliggend geval heeft de gemeentelijk archeoloog de onderzoeksnoodzaak beoordeeld. Het advies is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Concluderend is het advies van de gemeentelijk archeoloog dat Het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Door de eerder uitgevoerde werkzaamheden, zoals het aanleggen van een buitenpaardrijbak (inclusief drainage), zal de bodem al dusdanig geroerd zijn dat eventueel aanwezige archeologische waarden al verdwenen zullen zijn. Mochten tijdens de nu geplande werkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet, art. 5.10, bij de minister. Dit kan via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

De gronden in de zuidpunt van het plangebied hebben in het bestemmingsplan Buitengebied een dubbelbestemming ‘Waarde –Cultuurhistorie’. Deze gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essens. In de huidige situatie zijn deze gronden reeds verhard en worden gebruikt als parkeerterrein voor de manege. Van esgronden is geen sprake meer. In de nieuwe situatie is hier een vrijstaande woning met bijbehorend voorzien. Deze ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert hierdoor.

In de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld (zie figuur 5.4) is de karakteristieke woonboerderij aangeduid als historische boerderij, het betreft echter geen beschermd gemeentelijk monument. Deze woonboerderij met bijbehorend erf blijft behouden en krijgt meer lucht in de nieuwe situatie. De boerderij heeft in het bestemmingsplan de aanduiding ‘Karakteristiek’ gekregen. Op deze wijze is de bescherming en instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm gewaarborgd.

Verder staat op de waardenkaart een historische weg aangegeven welke ten zuiden van de historische boerderij loopt. In de huidige situatie wordt de woonboerderij aan de noord- en oostzijde ontsloten door de Heuvelenweg en Poolweg. In de nieuwe situatie wordt een weg door het plangebied aangelegd, die vanaf de Heuvelweg, om de woonboerderij aansluit op de Poolweg (zie ook hoofdstuk 3). Voor een deel wordt hiermee de historische route hersteld.



Figuur 5.5

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Westerveld (Bron: Gemeente Westerveld)

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Verder worden door de herontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast. Deze worden juist versterkt doordat de karakteristieke woonboerderij behouden blijft en in het nieuwe plan meer lucht krijgt.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied (ca. 1,3 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject’*. Het voornemen betreft een functiewijziging van een voormalig agrarisch erf naar woonzorgvoorziening met dagbesteding. Het betreft zowel een functiewijziging als fysieke ontwikkeling. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (sloop van een manegebedrijf en het realiseren van 16 nieuwe woningen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 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.

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft 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 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.9.1.3 *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.

5.9.1.4 *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.

5.9.2 **Waterparagraaf**

5.9.2.1 *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).

5.9.2.2 *Watertoetsproces*

Het waterschap Drenths 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 de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft vanwege de functie wonen en het feit dat er in de nieuwe situatie per saldo minder verhard oppervlak aanwezig is een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Hieronder wordt ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in bijlage 6.

5.9.2.3 Waterhuishouding plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft gelet op de huidige bestemming en inrichting van het plangebied geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m² grens die het waterschap stelt in haar watertoets. Afhankelijk van de inrichting van de tuinen zal mogelijk zelfs sprake zijn van een afname van verhard oppervlak.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Het plan is nog niet zodanig technisch uitgewerkt dat de toekomstige waterhuishouding in het plangebied exact bekend is. Er wordt naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen: infiltratie van het hemelwater in de bodem op het erf bij de woning is het uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet of maar ten dele mogelijk blijkt, is lozing op het nog nieuw aan te leggen hemelwaterriool onder de Heuvelenweg een alternatief. Het afvalwater wordt in ieder geval geloosd op het nieuwe nog aan te leggen afvalwaterriool onder de Heuvelenweg. Met de projectleider van dit project heeft overleg plaatsgevonden om de plannen op elkaar af te stemmen. Voor het plangebied is een aftakking gemaakt en voor de capaciteit van het nieuwe rioolstelsel is rekening gehouden met het realiseren van een 16-tal nieuwe woningen in het plangebied. Een nader onderzoek naar de waterhuishouding is hiermee niet noodzakelijk.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de technische uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de minimale aanleghoogte van bebouwing.

5.9.3 Conclusie

Waterspecten vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de technische uitwerking dienen wel afspraken te worden gemaakt met de gemeente omtrent het lozen van hemel en afvalwater

5.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema. De gemeente Westerveld biedt daarom planologische mogelijkheden voor kleinschalige duurzame energievoorziening voor woonfuncties. In de bestemmingsomschrijving van de woonbestemmingen binnen het plangebied is daarom 'kleinschalige duurzame energiewinning' als ondergeschikte functie toegestaan.

Op 8 mei 2018 is bekendgemaakt ([Stb.2018, 129](#)) dat de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 vervalt. Dit is (naast andere energietransitie-maatregelen) geregeld in de Wet voortgang energietransitie. Hierdoor moeten nieuwbouwwoningen waarvoor op 1 juli 2018 nog geen aanvraag om een omgevingsvergunning was ingediend, gasloos worden gebouwd. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Initiatiefnemer heeft installatiebedrijf Dick Sjabbens benaderd om te adviseren over duurzaamheidsmaatregelen in het project. De bouwplannen moeten nog concreet worden uitgewerkt, maar het uitgangspunt is om te voldoen aan het bouwbesluit dat op moment van uitvoering geldt en er wordt conform de Wet Energie Transitie gasloos gebouwd. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen wordt in onderzocht of de volgende maatregelen doeltreffend kunnen zijn:

- Zonneboilers voor warm water en/of verwarming van het hele huis in combinatie met een warmtepomp of pelletkachel;
- Zonnepanelen(PV-panelen) op daken;
- Een bodem waterwarmtepomp, waarmee overtollige warmte uit (grond) water, of uit de bodem wordt gehaald.

Uiteindelijk dat bij de uitvoering van het bouwplan gezien worden wat de op dat moment best beschikbare technieken zijn om energie-neutraal te bouwen.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
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)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*
In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*
Deze afwijkingen geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*
In deze regels is aangegeven welke werken of werkzaamheden verboden zijn om uit te voeren zonder een omgevingsvergunning.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven inzake bestaande maten, ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast komen de parkeer-, laad- en losbepalingen aan bod.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden het strijdig en toegestaan gebruik in dit bestemmingsplan geregeld.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 15)*
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 bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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

‘Centrum’ (artikel 3)

Een strook grond wordt aan de noordoostzijde van het plangebied wordt verkocht aan het perceel Heuvelenweg 13. Omdat het niet wenselijk is deze gronden buiten het plangebied te houden (de sport-manegebestemming zou hier dan blijven gelden), hebben deze gronden de bestemming ‘Centrum’ gekregen. Dit is overeenkomstige de geldende bestemming voor Heuvelenweg 13. De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorie A en B van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en instellingen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen;

‘Groen’ (Artikel 4)

De robuuste groenstructuur in het plangebied heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Hier zijn groenvoorzieningen, bos, boswallen en hoogopgaande beplantingen, speelvoorzieningen, inritten en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gerealiseerd.

‘Tuin’ (Artikel 5)

De gronden aan de voorzijde van de woningen hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Hier is tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan met inbegrip van parkeerstroken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, inritten, paden en verhardingen.

‘Verkeer’ (Artikel 6)

De wegen in het plangebied zijn bestemd als ‘Verkeer’. Gronden met deze bestemming kunnen worden gebruikt voor wegen, pleinen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’, bermen en (berm)sloten, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

‘Wonen’ (Artikel 7)

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan de nieuwe woningen in het plangebied. Naast het wonen 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. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt één tenzij via een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ een ander aantal is weergegeven. Dit laatste geldt voor de bouwvlakken voor de rijwoningen en gestapelde woningen.

Ten aanzien aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat dit alleen mogelijk is bij de vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ zijn regels opgenomen voor maximale oppervlakte, het maximale bebouwingspercentage, de hoogte, de afstand tot de voorgevel en zijdelingse perceelsgrens.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwwerken moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de uitvoering en instandhouding van de gewenste erfinrichting en landschapsmaatregelen.

‘Wonen – Voormalige boerderijpanden’ (Artikel 8)

De bestemming ‘Wonen – voormalige boerderijpanden’ is toegekend aan de bestaande karakteristieke woonboerderij in het 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 achtneming van de regels omtrent minimale breedte, goot- en bouwhoogte en dakhelling. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt één. De oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

Ten aanzien aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn regels opgenomen voor maximale oppervlakte, het maximale bebouwingspercentage, de hoogte, de afstand tot de voorgevel en zijdelingse perceelsgrens. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwwerken moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Ten slotte is in de bestemming een sloopverbod van de karakteristieke bebouwing opgenomen.

‘Waarde – Archeologie 3 (Artikel 9)

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.

‘Waarde – Dorpserv (Artikel 10)

De voor 'Waarde - Dorpserv' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het creëren en behouden van een Dwingeloos dorpserv dat geleidelijk overgaat in het landelijk gebied conform het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Beeldkwaliteitsplan in Bijlage 3 van de regels.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerveld. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

Het conceptvoorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar de Provincie Drenthe toegezonden. De provincie heeft aangegeven dat er voldoende rekening wordt gehouden met de kernkwaliteit 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie'. Wel wordt geadviseerd om bij de uitwerking meer rekening te houden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied. Hierbij kan gedacht worden aan de landschappelijke beleving vanaf de Poolweg naar de es en de overgang van de bebouwing naar de es.

Wanneer het bestemmingsplan overeenkomstig die voorontwerpversie in procedure wordt gebracht, zien Gedeputeerde Staten geen reden om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

De volledige vooroverlegreactie van de Provincie Drenthe is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

8.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drenths 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 de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft vanwege de functie wonen en het feit dat er in de nieuwe situatie per saldo minder verhard oppervlak aanwezig is een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in bijlage 6 van deze toelichting.

8.2 Inspraak en zienswijzen

8.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreactie binnengekomen.

8.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari 2021 tot en met 30 maart 2021 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Leefbaarheidsonderzoek Vereniging Dorpsbelangen Dwingeloo

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Advies gemeentelijk archeoloog

Bijlage 6 Watertoetsresultaat

Bijlage 7 Vooroverlegreactie provincie Drenthe