

Huisman | Ruimte & Visualisatie  
Putterweg 32  
3886 PC Garderen  
T 06 52 35 18 71  
M [info@huismanruimte.nl](mailto:info@huismanruimte.nl)  
I [www.huismanruimte.nl](http://www.huismanruimte.nl)



## **Bestemmingsplan Wapserauwen 9**

Overheid: Gemeente Westerveld

Plantype: bestemmingsplan

Document: Toelichting

Planstatus: concept

Datum: 26 januari 2022

Plan identificatie: NL.IMRO.1701.Wapserauwen9-0001



## Inhoudsopgave

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave.....                            | 2  |
| Hoofdstuk 1 Inleiding.....                    | 4  |
| 1.1 Aanleiding .....                          | 4  |
| 1.2 Ligging plangebied.....                   | 4  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....             | 6  |
| 1.4 Opzet bestemmingsplan .....               | 8  |
| 1.5 Leeswijzer .....                          | 8  |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....             | 9  |
| 2.1 Landschappelijke context.....             | 9  |
| 2.2 Bestaande situatie.....                   | 9  |
| 2.3 Toekomstige situatie .....                | 11 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....                | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                         | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                  | 16 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                 | 20 |
| Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten..... | 24 |
| 4.1 Milieuzonering .....                      | 24 |
| 4.2 Geluid .....                              | 26 |
| 4.3 Bodem .....                               | 28 |
| 4.4 Luchtkwaliteit.....                       | 29 |
| 4.5 Externe veiligheid.....                   | 31 |
| 4.6 Water .....                               | 33 |
| 4.7 Ecologie .....                            | 34 |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....       | 36 |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                 | 37 |
| 4.10 Besluit milieueffectrapportage .....     | 38 |
| 4.11 Kabels en leidingen .....                | 39 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planopzet .....        | 40 |
| 5.1 Opzet van het plan .....                  | 40 |
| Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.....  | 44 |
| 6.1 Kostenverhaal .....                       | 44 |
| 6.2 Financiële haalbaarheid .....             | 44 |
| Hoofdstuk 7 Procedure .....                   | 45 |
| 7.1 Vooroverleg.....                          | 45 |
| 7.2 Inspraak.....                             | 45 |
| 7.3 Vaststellingsprocedure.....               | 45 |
| 7.4 Beroep .....                              | 45 |
| Bijlagen bij de toelichting.....              | 47 |
| Bijlage 1 Watertoets.....                     | 47 |
| Bijlage 2 Quicksan Natuur .....               | 47 |





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Wapserauwen 9 te Wapse. Op dit perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd, de agrarische bedrijfsvoering is per 1 september 2020 gestaakt. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestemming 'agrarisch' te veranderen in de bestemming "wonen" en de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden.

De gemeente Westerveld heeft in de brief van 20 mei 2021 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Eén van de voorwaarden is dat bij splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aangesloten moet worden bij de regels van artikel 57 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'.

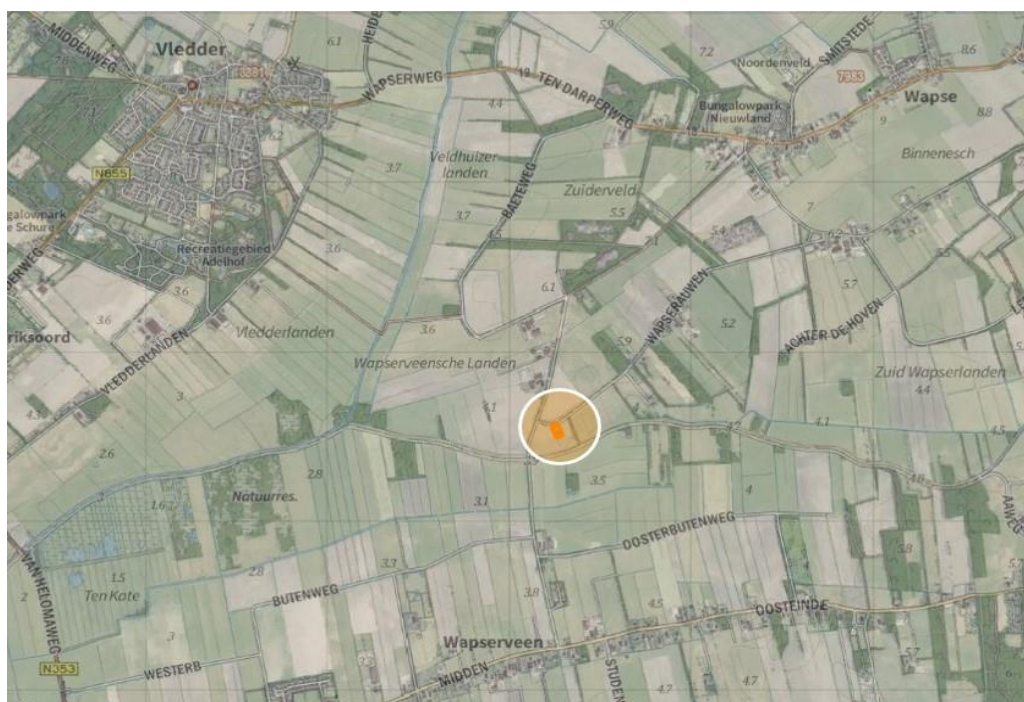
Concreet betekent dit dat er een bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden om de aanpassing te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, gelegen aan de Wapserauwen , bevindt zich ten zuidwesten van het dorp Wapse en ten zuidoosten van het dorp Vledder. Ten zuiden van het plangebied ligt de Wapserveense Aa.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Wapserauwen en aan de oostzijde, zuidzijde en westzijde door agrarische weidegronden.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen 1480, 1481 en 1308 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5680 m<sup>2</sup>.



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan Wapserauwen 9 is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 5 juli 2012, van toepassing. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - 2' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'.

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie. Het belangrijkste onderscheid tussen de agrarische gebiedsbestemmingen wordt bepaald door het landschap. De beschrijving van de landschappen is in paragraaf 3.1 gegeven. Het 'Agrarisch - 2' gebied kan omschreven worden als meer besloten en komt overeen met de POP-zones 3 en 4. In dit gebied worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor de agrarische bedrijven.

Voor alle agrarische bedrijfskavels geldt dat het bouwvlak volledig mag worden benut voor bebouwing en alle bijbehorende activiteiten die gerelateerd zijn aan het agrarisch bedrijf, zoals de stalling van voertuigen en kuil- en mestopslag. De bedrijfsgebouwen respectievelijk de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag echter niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> behalve als de bestaande oppervlakte groter is.

Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

In artikel 4.8 van het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de functiewijziging van agrarische bedrijfskavel naar wonen. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Agrarisch - 2', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 of 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied in oranje (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

#### *Toets aan geldend bestemmingsplan*

Initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel Wapserauwen 9 te gebruiken voor woondoeleinden en de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Op basis van het geldend bestemmingsplan is dit niet bij recht toegestaan. In artikel 4.8 van het geldend bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de functiewijziging van agrarische bedrijfskavel naar wonen. Het splitsen van de woonboerderij past echter niet binnen de wijzigingsvoorwaarden.

#### *Conclusie*

Om de gewenste situatie planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) moeten worden doorlopen. Bij een dergelijke procedure wordt de bestemming van een het perceel planologisch veranderd, waarbij dat specifieke perceel een eigen 'bestemmingsplan' krijgt. In voorliggend geval zal de bestemming 'Agrarisch - 2' moeten worden herzien naar 'Wonen-voormalige boerderijpanden' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen'.





#### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Wapserauwen 9" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, plan idn. NL.IMRO.1701.Wapserauwen9-0001
- regels;
- toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in de plangebieden begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

#### 1.5 Leeswijzer

De bestaande en toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de milieutechnische randvoorwaarden. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels en in hoofdstuk 6 op de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure.





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Landschappelijke context

In de gemeente Westerveld komen drie grote landschappelijke eenheden voor: het esdorpenlandschap; het wegdorpenlandschap en het ontginningskolonielandschap. Verreweg het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap. De dorpen liggen in het algemeen langs de rand van de essen, in de nabijheid van de beekdalen. De structuur van de dorpen is echter sterk verschillend. De meeste dorpen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van één of meer brinken; dit zijn gemeenschappelijke, met bomen beplante, ruimten. Oorspronkelijk lagen deze brinken aan de rand van het dorp, waarbij de brink aan de beekdalzijde niet bebouwd was. Later is in de meeste gevallen ook deze open zijde bebouwd. Door hun opbouw rond de brink en door het vele zware geboomte, kenden deze dorpen een bijzonder groen en besloten karakter. De dorpen waren als markante groene plekken al van ver in het vrij groene landschap te herkennen. Binnen dit landschapstype komt een aantal verschillende deelgebieden voor, eveneens elk met haar eigen ontstaansgeschiedenis en kenmerken. Binnen het esdorpenlandschap wordt nader onderscheid gemaakt in: de essen, de veldgronden (heide en bos), de beekdalen en de veldontginningen (landbouwgronden). Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied beekdalen.

#### *Beekdalen*

De beekdalen werden gebruikt als hooi- en weilanden. Kenmerkend voor de oudste ontginningen in de bredere beekdalen is het onregelmatige verkavelingspatroon. De opstreckende verkaveling van de beekdalranden is van latere datum. De beekdalen werden gescheiden van het veld door grenswallen. Bij de latere individuele ingebruikname werden loodrecht op de stroomrichting van de beek dwarswallen aangelegd. In de nattere delen, waar men kon volstaan met het graven van veekerende sloten, werden geen wallen opgeworpen. Door de wallen verkregen de beekdalen een heel karakteristieke ruimtelijke opbouw. In de beekdalen binnen de gemeente Westerveld is deze karakteristieke ruimtelijke bouw nog gedeeltelijk aanwezig. In de Veldhuizerlanden en de Zuid Wapserlanden zijn op verschillende plaatsen grenswallen en dwarswallen aanwezig. Het fijnmazige patroon is nog goed te zien ten oosten van Park Midzomer. Daar waar de aangrenzende heide bij het beekdal werd gevoegd om zo over voldoende hoge en droge grond voor het vee te kunnen beschikken, werd achter de oude grenswal een tweede, nieuwe grenswal aangebracht. De kernkwaliteiten van het beekdallandschap zijn: openheid, verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden, voornamelijk in gebruik als grasland, opstreckende verkaveling, reliëf en nauwelijks bebouwing.

### 2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Wapserauwen 9 was een agrarisch bedrijf gevestigd, de agrarische bedrijfsvoering is per 1 september 2020 gestaakt. Op het perceel staat een boerderij, een bakhuisje en enkele opstallen. De boerderij bestaat uit een voorhuis met daaraan vast het achterhuis/stal. In de zuidoost hoek van het perceel staat een mantelzorgwoning.

De boerderij heeft een oppervlakte van circa 260 m<sup>2</sup>, de agrarische opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een ontsluiting op de Wapserauwen, het parkeren vindt plaats op eigen terrein.



*Plangebied met bestaande bebouwing*



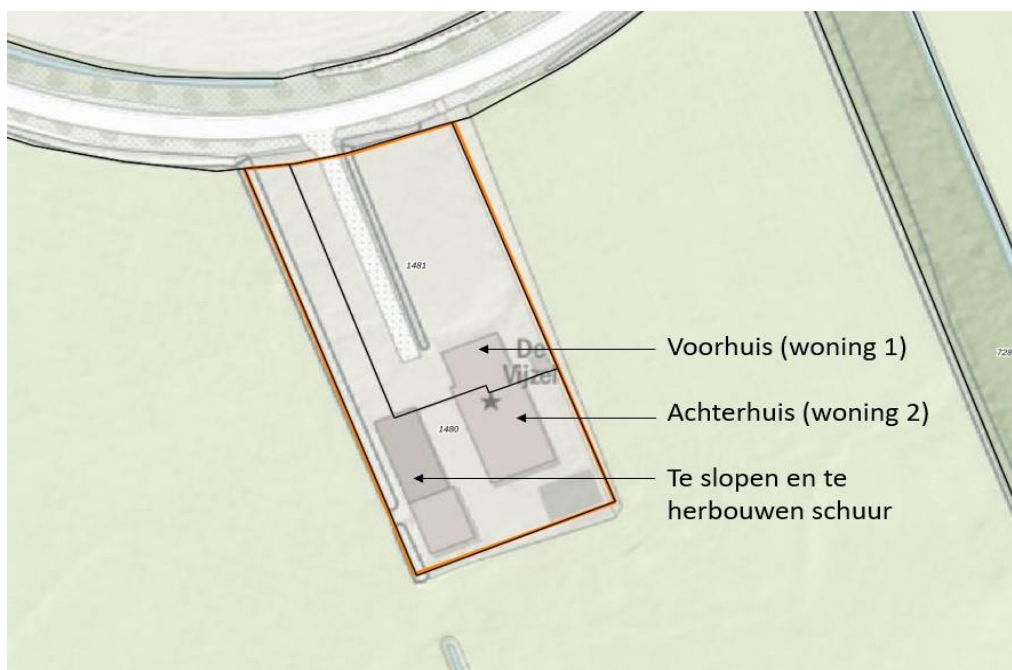
*Streetview boerderij met opstallen*



### 2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het perceel Wapserauwen 9 gebruikt voor woondoeleinden, de boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden:

- het bestaande voorhuis zal een op zich zelf staande wooneenheid blijven;
- het achterhuis zal omgebouwd worden tot een zelfstandig woongedeelte. Aan de westzijde zal er een uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvinden van 1,5 meter over gehele lengte van het achterhuis. Het achterhuis wordt daarmee wat breder en hoger dan het bestaande achterhuis;
- bestaande schuur wordt op termijn gesloopt en weer herbouwd in de lijn van het ontwerp van de woning;
- de bestaande silo's zijn reeds verwijderd;
- ontsluiting van beide percelen vindt plaats via de bestaande in- en uitrit op de Wapserauwen;
- het parkeren vindt plaats op eigen terrein.



*Toekomstige situatie plangebied*



*3D impressie achterhuis*



## Hoofdstuk 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied



Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het voorgenomen plan is er sprake van een kleinschalige lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: 'Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nederlands Natuurnetwerk, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied'. 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.

#### Toetsing aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.





### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 - 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

#### Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft de planologische wijziging van het perceel Wapserauwen 9. De bestemming 'Agrarisch - 2' wordt herzien naar "Wonen-voormalige boerderijpanden" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen". Er wordt een tweede wooneenheid toegevoegd op het perceel.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling van één extra wooneenheid die in het kader van het Bro niet als zijnde een stedelijke ontwikkeling aangemerkt wordt, omdat het om minder dan 12 woningen gaat. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

### 3.1.4 Conclusie

- De ontwikkeling raakt geen nationale belangen, om die reden is de Nationale Omgevingsvisie niet van belang.
- De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.
- Het plan is ten slotte getoetst aan de Ladder en is niet strijdig met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Concluderend wordt gesteld dat, gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.





### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld, die op 3 oktober 2018 in werking is getreden. De provincie ziet vijf belangrijke ontwikkelingen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe met deze ontwikkelingen moet worden omgegaan. Daarnaast heeft de provincie diverse ambities en daarmee ook belangen. Het doel van de Omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Het is een streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en behoud van bestaande kwaliteiten. De ontwikkelingen moeten passen bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is. De provincie Drenthe wil ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt ruimte voor het toevoegen van een incidentele woning buiten bestaand stedelijk gebied mits:

- de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;
- het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie en leidt niet tot leegstand elders.

Verder streeft de provincie Drenthe naar een aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De provincie geeft prioriteit aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Hiermee wordt verpaupering en leegstand van monumentale en karakteristieke panden voorkomen.

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (natuurnetwerk, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.



### *Doorwerking plangebied*

De kernkwaliteiten zijn inhoudelijk uitgewerkt in de visie, waarbij per kernkwaliteit algemeen en specifiek beleid is opgenomen. Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing:

- Kernkwaliteit Landschap - Esdorpenlandschap. Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos). Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie - Drentse Hoofdvaartvormend land (de mens vormt het land, het land vormt de mens). Het beleidsuitgangspunt is cultuurhistorie 'respecteren': Dit geldt voor de gehele cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij ontwikkelingen wordt ingezet op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst.
- Kernkwaliteit Archeologie - Beschermingsniveau 1: generiek: Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.
- Kernkwaliteit Aardkundige waarde - Middel beschermingsniveau. In deze gebieden vormen de aardkundige waarden een randvoorwaarde voor ontwikkelingen. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken hoe zij de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen benutten.
- Kernkwaliteit Robuust en klimaatbestendig watersysteem. De ambitie van de provincie Drenthe is streven naar schoon grond- en oppervlaktewater voor mens, natuur, landbouw en drinkwatervoorziening.

### *Toets aan de Omgevingsvisie Drenthe*

Voorliggend plan betreft de planologische wijziging van het perceel Wapserauwen 9. De bestemming 'Agrarisch - 2' wordt herzien naar "Wonen-voormalige boerderijpanden" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen". Er wordt een tweede wooneenheid toegevoegd op het perceel, binnen de bestaande bebouwing. De bestaande agrarische opstallen worden op termijn gesloopt, een nieuw bijgebouw zal gebouwd worden in de lijn van het ontwerp van de woning. De silo's op het perceel zijn reeds verwijderd. Het bebouwingsoppervlak neemt daarbij af. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied verbeterd. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande erf, de landschappelijke kwaliteiten van het perceel en zijn omgeving blijven intact. De toevoeging van een extra woning is passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Westerveld.

De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de ambities van de Omgevingsvisie en de kernkwaliteiten landschap, cultuurhistorie, archeologie en het watersysteem.



### 3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze Omgevingsverordening wordt elk jaar geactualiseerd. De laatste actualisatie is van juni 2019. De Provinciale omgevingsverordening Drenthe geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrage ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.

#### *Doorwerking plangebied*

De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen aan dienen te voldoen. De volgende voorschriften hebben betrekking op de ontwikkelingen in het plangebied:

#### Artikel 2.17 Woningbouw

- a. 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:
  1. 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;
  2. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
  3. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
  4. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
  5. geeft een lange termijn beeld.
- b. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
  - o bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, **het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen**, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
  - o incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
    - o de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
    - o er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
    - o er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
    - o het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
- c. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
  0. deze kleinschalig zijn;



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

#### *Toets aan de Omgevingsverordening Drenthe*

Dit plan voorziet in het splitsen van een bestaande woonboerderij tot twee wooneenheden. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de prioriteit van de provincie Drenthe ten aanzien van het herbestemmen van gronden en panden teneinde verpaupering en leegstand te voorkomen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet, worden zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1 de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast en is er sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past de de toevoeging van 1 wooneenheid binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de Omgevingsverordening Drenthe.

#### **3.2.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie gemeente Westerveld

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.

#### Toetsingskader voor uitbreiding woonfunctie buitengebied

De gemeente is van mening dat de bestaande woonfunctie in het buitengebied een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en vitaliteit op het platteland. Tegelijkertijd legt de woonfunctie beperkingen op ten aanzien van de basisfuncties van het platteland. Er wordt onder voorwaarden ontwikkelingsruimte geboden aan de woonfunctie, waarbij zoveel mogelijke aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie ter voorkomen van verrommeling, versnippering en verpaupering (van bestaande locaties). Bij vervanging van bestaande woningen wordt gestreefd naar herbouw die qua maat en schaal past bij de aanwezige bebouwing. In beperkte mate is het mogelijk om te wonen in voormalige agrarische boerderijen. Een dergelijk bedrijf kan worden omgezet naar een woonfunctie voor ten hoogste twee of drie woningen. Indien een initiatief zich voordoet om in het buitengebied een woonhoeve/buurtschap op te richten wordt deze bij voorkeur gerealiseerd op de locatie van een vrijkomend agrarisch bedrijf op de plaats van de bestaande gebouwen. Een woonhoeve/buurtschap bevat meerdere wooneenheden. Het volledige toetsingskader voor wonen in het buitengebied is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.



*Uitsnede structuurvisiekaart*

#### *Doorwerking plangebied*

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als 'landbouw en recreatie'. In dit ontwikkelingsgebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken. Het gebied 'ontwikkeling landbouw en recreatie' behoort tot de agrarische hoofdstructuur en blijft of wordt hiervoor zo optimaal mogelijk ingericht. Nieuwe functies zijn mogelijk, mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft. Dit betekent dat ontwikkeling van niet agrarische functies die ruimtebeslag vragen, bij voorkeur langs de randen van het gebied plaatsvinden.

#### *Toets aan de Structuurvisie gemeente Westerveld*

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en een tweede wooneenheid binnen de bestaande boerderij wordt gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf, waar al bebouwing aanwezig is. In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven die belemmerd kunnen worden in de bedrijfsvoering. De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de ambities van de Structuurvisie.

#### 3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

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





beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan gaat over zowel de kenmerken en essenties van de 6 verschillende landschapstypen als de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld.

#### *Doorwerking plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Beekdalen landschap'. De kernkwaliteiten van het 'Beekdalen landschap' zijn:

- openheid;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland;
- opstreckende verkaveling;
- reliëf;
- nauwelijks bebouwing.

#### *Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan*

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande agrarische opstallen worden op termijn gesloopt, een nieuw bijgebouw zal gebouwd worden in de lijn van het ontwerp van de woning. De silo's op het perceel zijn reeds verwijderd. Het bebouwingsoppervlak neemt daarbij af. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied verbeterd. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande erf, de landschappelijke kwaliteiten van het perceel en het omliggende landschap blijven intact. De bestaande boerderij blijft in de hoofdvorm grotendeels intact.

Het ontwerp van de nieuwe woning is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is akkoord met het ontwerp.

#### **3.3.3 Woonvisie 2019 - 2025**

De gemeenteraad heeft de Woonvisie Westerveld op 17 december 2019 vastgesteld. De Woonvisie is een actualisering van het woonbeleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie en de Visie op Wonen.

Met deze Woonvisie wordt vooruit gekeken naar 2025. Hoe is en blijft het prettig wonen in Westerveld anno 2020? De Woonvisie biedt handvatten om de woonkwaliteit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar nieuwbouw maar ook naar mogelijke inbreiding en waar mogelijk het aanjagen van verbetering van de huidige woningvoorraad.

Een belangrijke graadmeter voor de toekomstige woningbehoefte is de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Op dit moment is de bevolkingsomvang vrij stabiel in de gemeente Westerveld, en de afgelopen jaren licht stijgend. Zonder instroom van nieuwe huishoudens zal de bevolking van de gemeente Westerveld gestaag dalen: met ongeveer 550 personen tot 2025. Hierdoor is de lokale woningbehoefte beperkt tot enkele tientallen woningen. Verwachting is dat deze behoefte zich met name in de grotere voorzieningendorpen manifesteert. Daar zien we dan ook de grootste woningbouwopgave in de voorzieningskernen; met name in Diever en Havelte.



De gemeente vindt het onwenselijk om een woningbehoefteraming één-op-één door te vertalen naar de woningprogrammering. In de eerste plaats trekt de woningmarkt sinds een aantal jaren stevig aan. In de tweede plaats zijn er ook veel woningzoekenden die in de bestaande woningvoorraad niet een woning vinden die aansluit bij hun wensen of (bestedings)mogelijkheden. De gemeente Westerveld wil de ruimte bieden aan initiatieven en de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvoorraad stimuleren en niet alle mogelijkheden kwantitatief vastleggen.

De gemeente zet ook vooral in op het mogelijk maken dat de oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Een groot deel van de oudere inwoners heeft hier inderdaad voor gekozen. Voor veel ouderen is zo lang mogelijk wonen in de vertrouwde woonomgeving een gekoesterde wens.

#### *Toetsing aan de Woonvisie 2019 - 2025*

In voorliggend geval is sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het aantal woningen neemt per saldo met één woning toe. De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een kwalitatieve bestaande woonvraag voor wonen in het landelijke gebied. De voormalige agrariër (de oudere inwoner) blijft ter plaatse wonen, de tweede woning wordt bewoond door één van de kinderen. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.3.4 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie gemeente Westerveld, het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld en de Woonvisie 2019 - 2025.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving 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. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.1 Milieuzonering

#### 4.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

#### *Richtafstanden*

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.

#### *Omgevingstype*

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied (m) | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (m) |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1               | 10                                                                         | 0                                                 |
| 2               | 30                                                                         | 10                                                |



|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 3.1 | 50  | 30  |
| 3.2 | 100 | 50  |
| 4.1 | 200 | 100 |
| 4.2 | 300 | 200 |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

#### 4.1.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Op het perceel zijn jarenlang agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, de agrarische bedrijfsvoering is per 1 september 2020 gestaakt. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe, er verdwijnen milieubelastende activiteiten.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende activiteiten die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plan. De afstand tussen het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Heuringsweg 6) en het perceel Wapserauwen 9 bedraagt circa 250 meter. Het agrarisch bedrijf op het perceel Heuringsweg 6 wordt dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering en op het perceel Wapserauwen 9 is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.1.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.



## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

#### *Wegverkeerslawaai: Geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen*

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting. Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In binnen stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

Voor een weg buiten de bebouwde kom én voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren. Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.



#### 4.2.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Er wordt hiermee een geluidsgevoelig object (wooneenheid) toegevoegd in het plangebied. De Wapserauwen heeft een geluidzone van 250 meter. De woningen zijn geprojecteerd binnen deze geluidzone, er moet dan ook akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB.

Gezien de afstand van de weg tot aan de woning (40 meter), het profiel van de weg, de materialisering en de verkeersintensiteit is de verwachting dat het geluidsniveau op de gevel van de woning ruim onder de maximaal toegestane waardes blijft. Op 9 juni 2021 is er contact geweest tussen de akoestisch adviseur en de gemeente Westerveld, geconcludeerd is dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

#### 4.2.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig.



## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn. Uitzondering hierop zijn plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar.

### 4.3.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

Is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk?

PM wachten op reactie gemeente

### 4.3.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, nader onderzoek op het gebied van bodem is daarom ook niet nodig





## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

#### *Besluit NIBM*

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het '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.

### 4.4.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

De verkeersaantrekkende werking in het plangebied zal iets toenemen. Volgens de CROW publicatie 'Kencijfers en verkeersgeneratie' heeft een twee-onder-één-kapwoning een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. De bijdrage van het extra verkeer is bij het voorliggend plan in niet betekende mate en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de



achtergrondconcentraties ter plekke. Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. De cijfers zijn van 2019.

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op grond van de Wet Luchtkwaliteit worden er binnen het plangebied geen grenswaarden overschreden ook zijn er geen dreigende grenswaardenoverschrijdingen. In het kader van dit bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die in betekenende mate leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### 4.4.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig



## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### *Inrichtingen*

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

#### *Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.



#### 4.5.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. Op grond van artikel 1 lid I van het Bevi is er sprake van een nieuw kwetsbaar object, daarom wordt er een inventarisatie naar risicobronnen in de omgeving uitgevoerd.

De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

#### 4.5.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.



## 4.6 Water

### 4.6.1 Beleidskader

#### Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### 4.6.2 Watertoets

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De buitenruimte van het perceel zal nauwelijks veranderen. In het plangebied is er geen toename aan verharding.

Het betreft hier een wijziging van de bestemming van de bestaande bebouwing. Dergelijke plannen hebben geen invloed op het watersysteem. Via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) van de Drents Overijsselse Delta is een eerste scan uitgevoerd. De 'geen belang' procedure is van toepassing, er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit. Het plan is aangemeld bij het waterschap. (zie bijlage 1 van de toelichting)

### 4.6.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.



## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Algemeen

#### Wettelijk kader

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

#### *Gebiedsbescherming*

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

#### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- - een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

### 4.7.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. In mei 2021 is er door een ecologisch bureau een quickscan Natuur uitgevoerd voor de ontwikkeling op het perceel aan de Wapserauwen 9 (zie bijlage 2 van deze toelichting). Er hebben 2 veldbezoeken op de planlocatie en de naaste omgeving plaatsgevonden.

#### *Soortenbescherming*

Er zijn geen effecten op soorten met jaarrond beschermde nesten en op soorten met jaarrond beschermd functioneel leefgebied te verwachten. Effecten op jaarrond beschermde soorten (Cat. 1 t/m 5) zijn uitgesloten. De renovatie vindt plaats op de plaats van het bestaande deel van de boerderij. De kans op verstoring van broedvogels in de directe omgeving is derhalve uiterst gering, maar niet nihil. Om deze reden wordt geadviseerd om het voorzorgbeginsel te hanteren.



Tijdens het veldbezoek is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen. Er zijn geen plekken aangetroffen die geschikt zijn voor het verblijf van de vleermuis. De bouw vindt plaats op de locatie van de bestaande deel. Er is geen aantasting van vliegroutes. Effecten op vleermuizen zijn uitgesloten

Er zijn geen geregistreerde waarnemingen van grondgebonden zoogdieren in het plangebied. Er is ook geen geschikt habitat aanwezig. Effecten op zoogdieren zijn uitgesloten. In het gebied is geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde soorten. Effecten op beschermde soorten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

#### *Gebiedsbescherming*

Het Natuur Netwerk Drenthe (NND), waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) het belangrijkste onderdeel is, is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. Het plangebied ligt buiten het NND. Effecten op het NND zijn dus uitgesloten. Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt. Het plangebied niet in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebieden ligt. Negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn derhalve met zekerheid uitgesloten.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect ecologie, nader onderzoek op het gebied van ecologie is daarom ook niet nodig.





## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.8.1 Algemeen**

#### **Archeologie**

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

#### *Erfgoedwet*

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

#### **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden cq. de waarden te beschermen.

### **4.8.2 Beoordeling**

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

#### *Archeologie*

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld zijn gebieden voorzien van een beschermende regeling. Voor het plangebied is op de beleidsadvieskaart een lage archeologische verwachting aangegeven. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Cultuurhistorie*

De ontwikkeling van het perceel Wapserauwen vindt plaats binnen de bestaande structuren van het landschap, er wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving en de bodem wordt minimaal geroerd. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

### **4.8.3 Conclusie**

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.



## 4.9 Verkeer en parkeren

### 4.9.1 Algemeen

Voor het bepalen van de parkeernorm en om de effecten van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

### 4.9.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

#### *Verkeer*

De verkeersaantrekkende werking in het plangebied zal iets toenemen. Volgens de CROW publicatie 'Kencijfers en verkeersgeneratie' heeft een twee-onder-één-kapwoning een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De bijdrage van het extra verkeer zal niet leiden tot verkeersonveilige situaties in het gebied. Ontsluiting van het perceel wordt niet gewijzigd, deze blijft gesitueerd op bestaande locatie.

#### *Parkeren*

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

### 4.9.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren, nader onderzoek op het gebied van verkeer en parkeren is daarom ook niet nodig.



#### 4.10 Besluit milieueffectrapportage

##### 4.10.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel 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.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. weer gewijzigd. Bij deze wijziging is een nieuwe procedure opgenomen voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

##### 4.10.2 Beoordeling

In het voorliggend plan is er sprake van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het plan maakt geen activiteiten mogelijk die zijn genoemd in de D-lijst. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

##### 4.10.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect milieu, nader onderzoek op het gebied van milieu is daarom ook niet nodig.



## 4.11 Kabels en leidingen

### 4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### 4.11.2 Beoordeling

#### *Aardgastransportleidingen*

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

#### *Hoogspanningsleidingen*

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

#### *Rioolleidingen*

De riolering leidt voor dit plan dit niet tot enige belemmering.

#### *Watertransportleidingen*

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

#### *Straalverbindingen*

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen

#### *Kabels en niet-planologisch relevante leidingen*

Indien er in de toekomst grondwerkzaamheden plaatsvinden op het perceel zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning de wettelijk verplichte KLIC-melding moeten worden uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

### 4.11.3 Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.



## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Opzet van het plan

#### 5.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende paragraaf wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

#### 5.1.2 Planmethodiek

##### Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels waar mogelijk aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen van Gemeente De Fryske Marren en Bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 van Gemeente De Fryske Marren.

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

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

##### Inleidende regels

*Begrippen (Artikel 1):*



In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

#### *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

#### **Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- Afwijken van de bouwregels: hierin worden afwijkmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: hierin worden afwijkmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor het gebruik bij de betreffende bestemming;
- Voorwaardelijke verplichting: in de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de woningen van het type twee onder één kap landschappelijk moeten worden ingepast.

In paragraaf 5.1.3 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

#### **Algemene regels**

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

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



- Overige regels: In deze regel is bepaald dat moet worden voldaan aan de parkeernormen.

### **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 onder welke titel het plan bekend staat.

#### **5.1.3 Toelichting op de bestemmingen**

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.

### **Agrarisch - 2**

De gronden rondom de woonbestemming is voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 2'. Deze gronden zijn alleen bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Gebouwen of overkappingen zijn binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' niet toegestaan.

### **Wonen - Voormalige boerderijpanden**

De voor 'Wonen voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' zijn twee woningen toegestaan.

Het woongebouw is voorzien van een bouwvlak. Voor het hoofgebouw, zijnde een woonhuis, zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ook buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven. Bij de maatvoeringen is bepaald dat bij een bestaande afwijkende maatvoering, indien deze ruimer is, deze van toepassing is.

### **Vrijwaringszone - laagvlieggebied**

Binnen de vrijwaringszone van een laagvlieggebied voor helicopters is het bestemmingsplan terughoudend in het voorzien van bouw mogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten. Binnen het laagvlieggebied voor helicopters wordt bebouwing uitgesloten dat hoger is dan 30 meter.



#### 5.1.4 Verbeelding

De regels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er gebouwd kan worden. In de regels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de regels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de regels te bekijken in samenhang met de verbeelding, als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, of als andere ontwikkelingen worden gepland. Bij het voorliggend bestemmingsplan hoort ook een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied weergegeven.





## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met de eigenaar van dit perceel. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald en wordt vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### 6.2 Financiële haalbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd en bekostigd door initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten voor de realisatie van dit plan. Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.



## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Doordat voorliggend plan geen betrekking heeft op omliggende gemeenten, is overleg met omliggende gemeenten achterwege gebleven.

#### 7.1.1 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.

#### 7.1.2 Provincie Drenthe PM

#### 7.1.3 Waterschap

Het betreft hier een wijziging van de bestemming van de bestaande bebouwing. Dergelijke plannen hebben geen invloed op het watersysteem. Via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) van de Drents Overijsselse Delta is een eerste scan uitgevoerd. De 'geen belang' procedure is van toepassing, er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit. Het plan is aangemeld bij het waterschap. (zie bijlage 1 van de toelichting)

### 7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Gezien de geringe wijziging die met dit plan wordt bewerkstelligd wordt dit bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage gelegd. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor het indienen van inspraakreacties. Wel doorloopt het plan de wettelijke procedure voor het vooroverleg met de relevante overlegpartners.

### 7.3 Vaststellingsprocedure

P.M.

### 7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling



Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



## Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Quicksan Natuur