

Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo

Toelichting

Plan: Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1701.509PHZVlakendk2DWG-0001

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij de regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Toelichting

- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding](#)
 - [1.2 Principebesluit](#)
 - [1.3 Ligging plangebied](#)
 - [1.4 Vigerende regeling](#)
 - [1.5 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planvoornemen](#)
 - [2.1 Landschappelijke context](#)
 - [2.2 Huidige situatie](#)
 - [2.3 Voorgenomen ontwikkeling](#)
 - [2.4 Landschappelijk inpassingsplan](#)
- [Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)
 - [3.1 Rijksbeleid](#)
 - [3.2 Provinciaal beleid](#)
 - [3.3 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten](#)
 - [4.1 Bedrijven en milieuzonering](#)
 - [4.2 Archeologie](#)

- [4.3 Cultuurhistorie en landschap](#)
- [4.4 Bodem](#)
- [4.5 Water](#)
- [4.6 Geluid \(wegverkeerslawaa\)](#)
- [4.7 Verkeer en parkeren](#)
- [4.8 Luchtkwaliteit](#)
- [4.9 Ecologie](#)
- [4.10 Externe veiligheid](#)
- [4.11 Kabels en leidingen](#)
- [4.12 Vormvrije mer-beoordeling](#)
- [Hoofdstuk 5 Planbeschrijving](#)
 - [5.1 Algemeen](#)
 - [5.2 Toelichting op de bestemmingen](#)
- [Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid](#)
 - [6.1 Economische uitvoerbaarheid](#)
 - [6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Vlakendijk 2 te Dwingeloo, ook wel bekend als Landgoed Rostwijk, staat een woning uit 1937. Het plan is om de woning te gaan restaureren en vervolgens te gaan gebruiken als recreatiewoning. Verder is het plan om een nieuwe woning inclusief schuur te realiseren. Tot slot blijft het bosgebied verder behouden en worden gedeeltes van het landgoed opengesteld voor publiek.

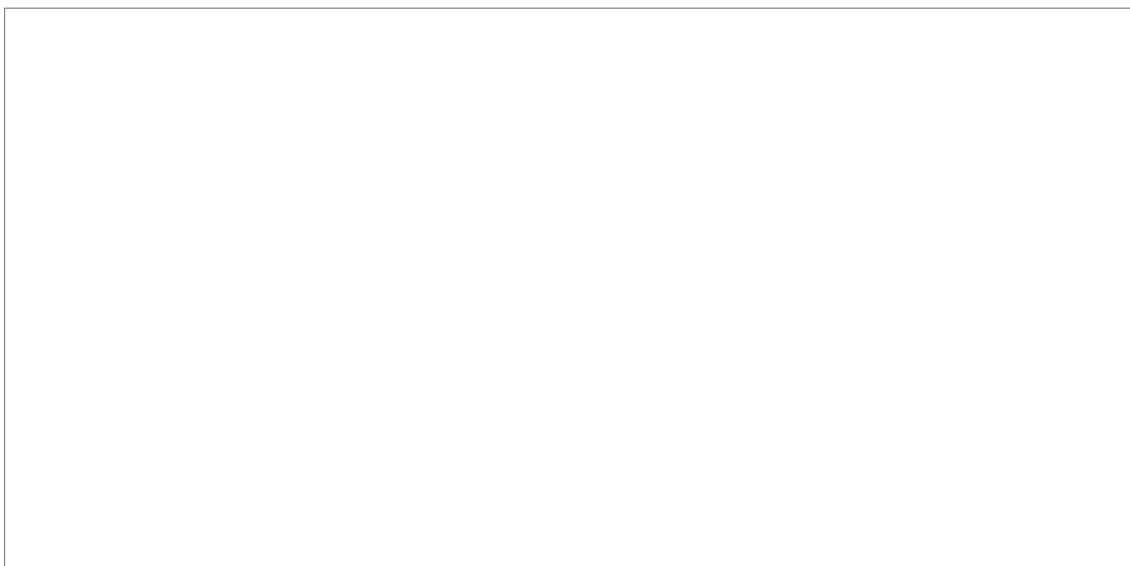
De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

1.2 Principebesluit

In april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot dit initiatief een positief principebesluit afgegeven.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het gehele landgoed Rostwijk, gelegen aan de Vlakendijk 2 te Dwingeloo. Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van Dwingeloo. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



1.4 Vigerende regeling

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld, vastgesteld op 5 juli 2012 en deels onherroepelijk in werking. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bos -1' én 'Wonen'.

Bos-1

De bestemming 'Bos-1' ziet toe op:

- bosbeheer en houtproductie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bosgebieden en de structuurbepalende boombeplanting;
- beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging.

Verder is in ondergeschikte mate toegestaan:

- het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- kleinschalige duurzame energiewinning

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van natuurobservatie of de jacht zal ten hoogste 15,00 m bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Binnen de bestemming 'Bos-1' zijn woonhuizen niet toegestaan. Aangezien het beoogde plan voorziet in een nieuw woonhuis binnen de bestemming 'Bos-1' is de ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' ziet toe op:

- woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in bijlage 6 van de regels.

Verder is in ondergeschikte mate toegestaan:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is één woonhuis toegestaan. De oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 -en 9 meter.

De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

gezaamenlijk niet groter wordt dan 250 m².

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden is niet toegestaan. Wel is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast is toegestaan, mits:

- de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
- er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
- er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In dit geval wordt de bestaande woning omgebouwd tot een recreatiewoning. Het gebruik van de bestaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid is ook niet mogelijk, omdat er in de gewenste situatie sprake is van een losstaand gebouw.

Waarde- archeologie 3 en Waarde - Landschap 2

Ook is de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 3' én 'Waarde - Landschap 2' van toepassing. De dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 3' ziet toe op het beschermen van de archeologische waarden van het gebied. Paragraaf [4.2](#) gaat hier verder op in.

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' ziet toe op het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijk en waterhuishoudkundig waardevolle beekdalen. Paragraaf [4.3](#) gaat hier verder op in.



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied met geldende bestemmingsplannen

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de beoogde ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planvoornemen

2.1 Landschappelijke context

Het landschap van Westerveld representeert een grote cultuurlandschappelijke waarde en is bovendien erg divers. Er zijn 31 verschillende landschapstypen onderscheiden, variërend van de essen en bouwlandkampen tot diverse beekdal- en heideontginningslandschappen. Daarnaast is er sprake van een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart,

markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog.

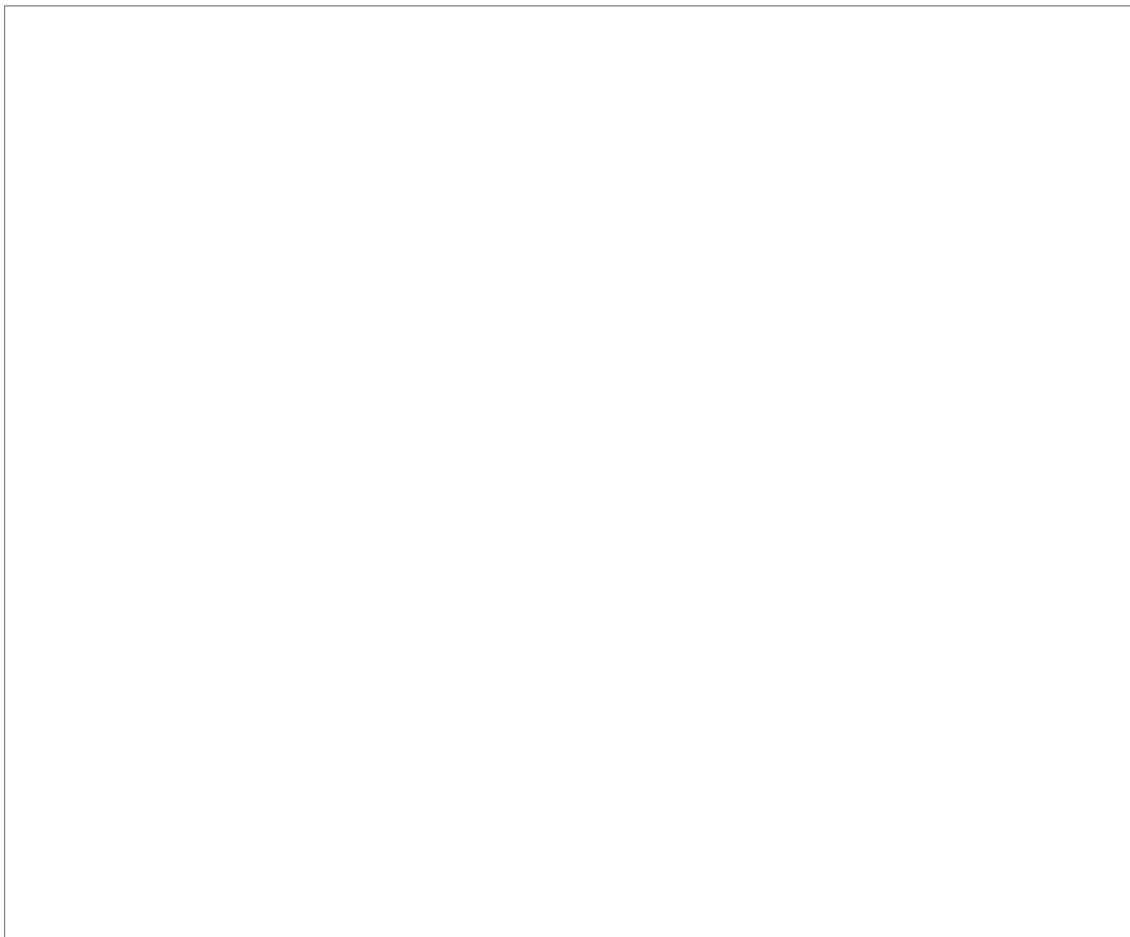
De gemeente Westerveld ligt in het zuidwestelijk deel van de provincie Drenthe, op de overgang van het Drents Plateau naar de veengebieden van het Drents-Friese Wold. De verschillende onderdelen van het Westerveldse cultuurlandschap hebben elk hun eigen, bijzondere kenmerken. Het landschapstype waar het plangebied van het bestemmingsplan toe wordt gerekend is het 'Beekdalenlandschap'.

De beekdalen werden gebruikt als hooi- en weilanden. Kenmerkend voor de oudste ontginningen in de bredere beekdalen is het onregelmatige verkavelingspatroon. De opstrekkende 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:

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



2.2 Huidige situatie

2.2.1 Algemeen

De locatie Rostwijk te Dwingeloo, is gelegen op korte afstand van het dorp Dwingeloo. Nabijde Dwingelerstroom, op een hoger gelegen zandkop.

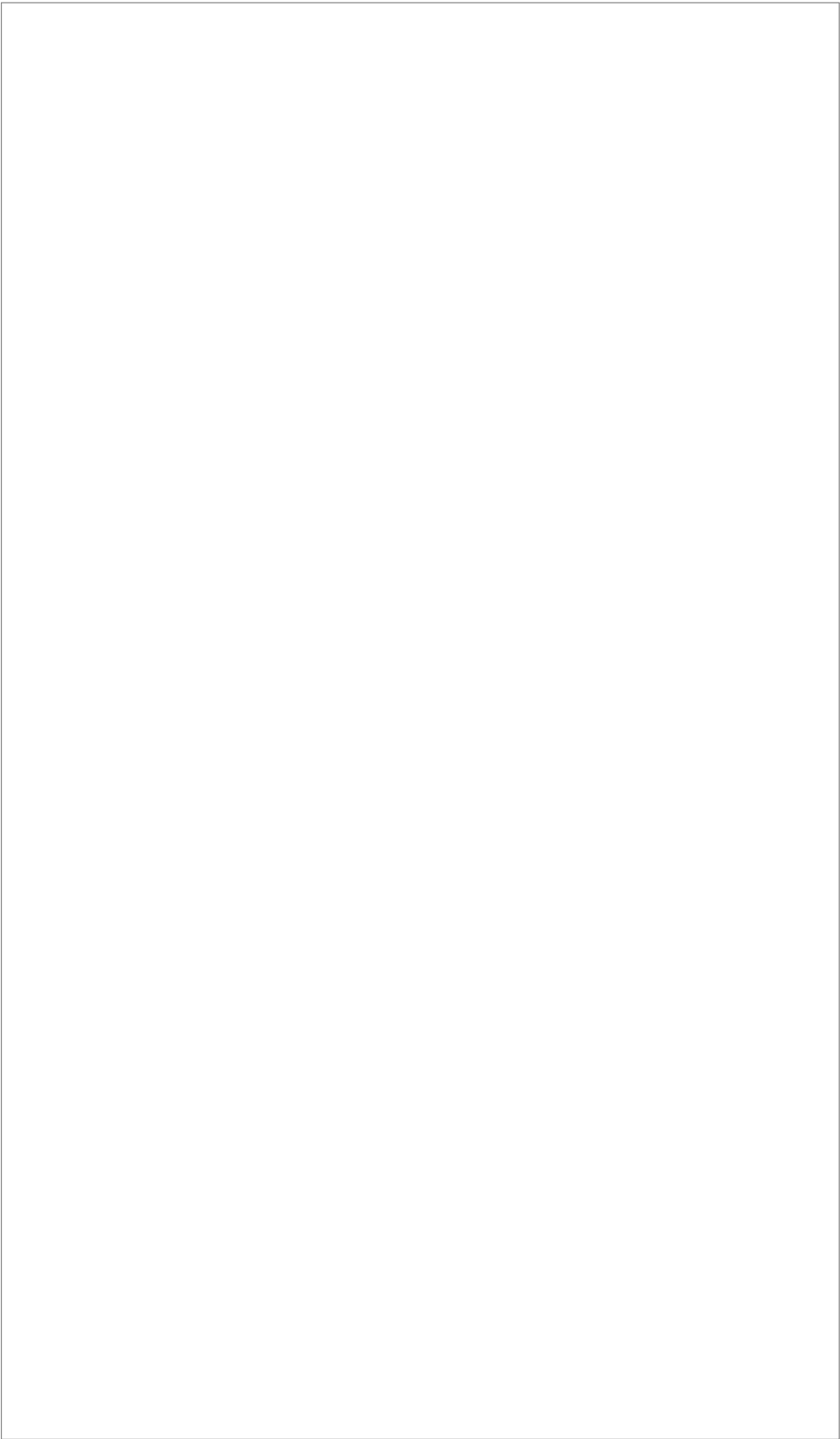
Omstreeks begin 1700 is door een Franse hovenier, een wandelbos ontworpen. Dit bos was toen bedoeld voor de dames van de havenzaten. Zij konden daar “droog” wandelen.

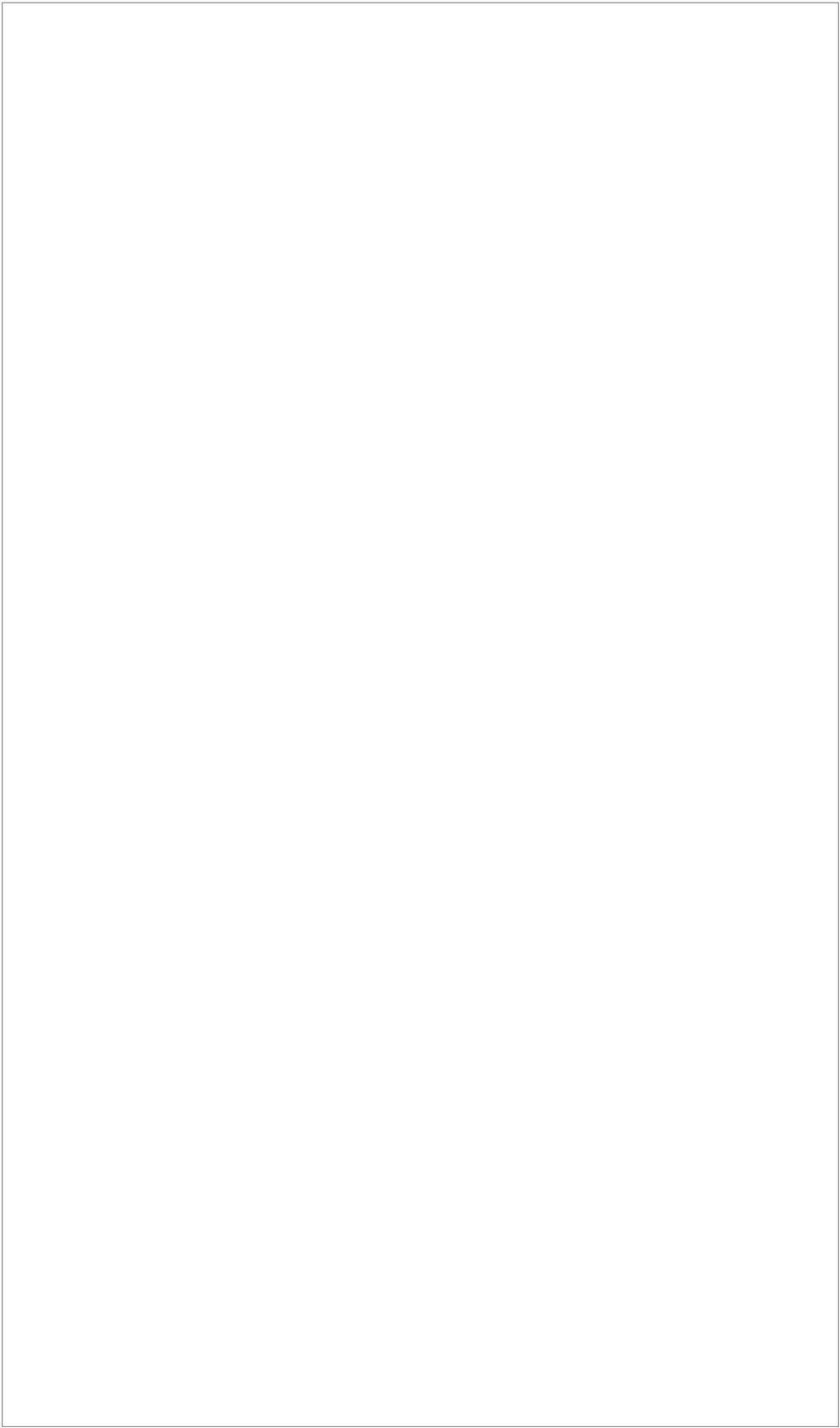
De Franse hovenier, waarschijnlijk woonachtig geweest in een van de "Franse huisjes", gelegen in het centrum van Dwingeloo, heeft zich ongetwijfeld laten inspireren op het Franse tuin ontwerp bij de havezate Oldengaerde.

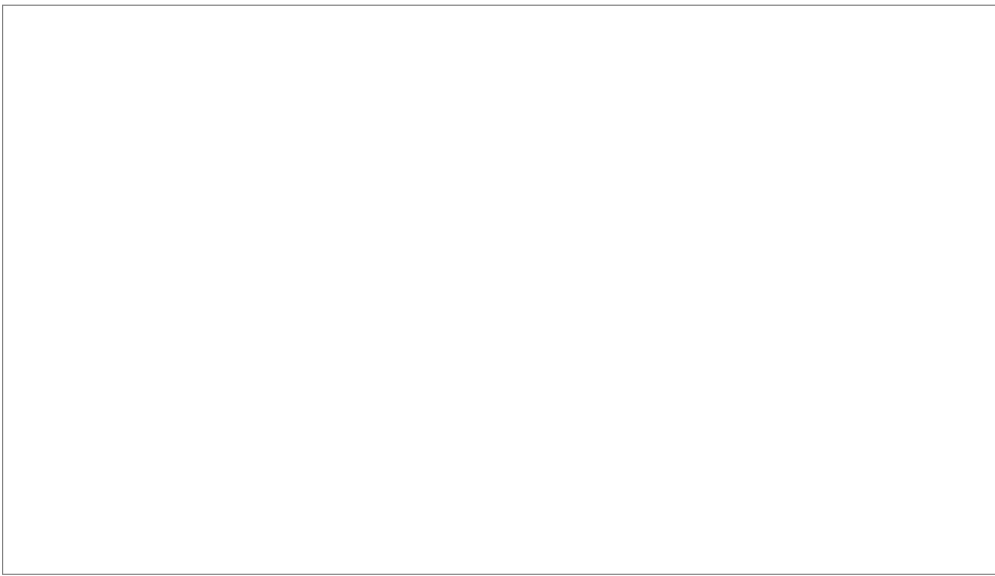
De opzet van de locatie kenmerkt zich door een langgerekte laan. Vanaf de entree/poort

loopt deze laan als een “rechte ader” naar het noorden. Destijds besloeg de locatie ca. 12 ha, momenteel is het ruim 8 ha. groot. Pas in 1937 werd er op de locatie, in het open midden gebied, de eerste bebouwing gerealiseerd, een huis voor de familie. Tot op heden staat het huis daar op het open middengebied, vrijwel nog geheel in originele staat. Het huis staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het huis was “zelfvoorzienend”. M.a.w. er waren geen aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen. De originele bouwtekening is nog voorhanden en kan dienen voor de restauratie. Het behoud van dit huis is dan ook de leidraad geweest voor het nieuwe plan.

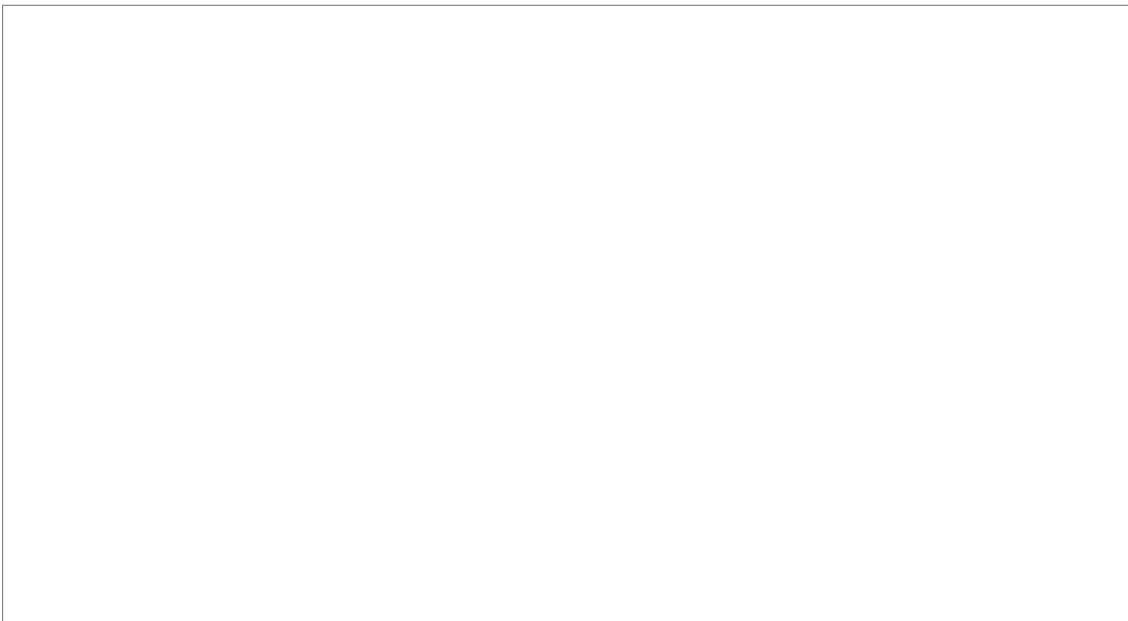
Een tijdslijn overzicht van de situatie uit 1850 tot 2020 is weergegeven in de navolgende figuren. Dit geeft een goed beeld van de geschiedenis van het plangebied.







Figuur 2.2 Tijdlijn plangebied vanaf 1850 tot 2000



Figuur 2.3 Aanzicht monumentale woning in het plangebied



Figuur 2.4 Ligging plangebied en de luchtfoto van de huidige situatie

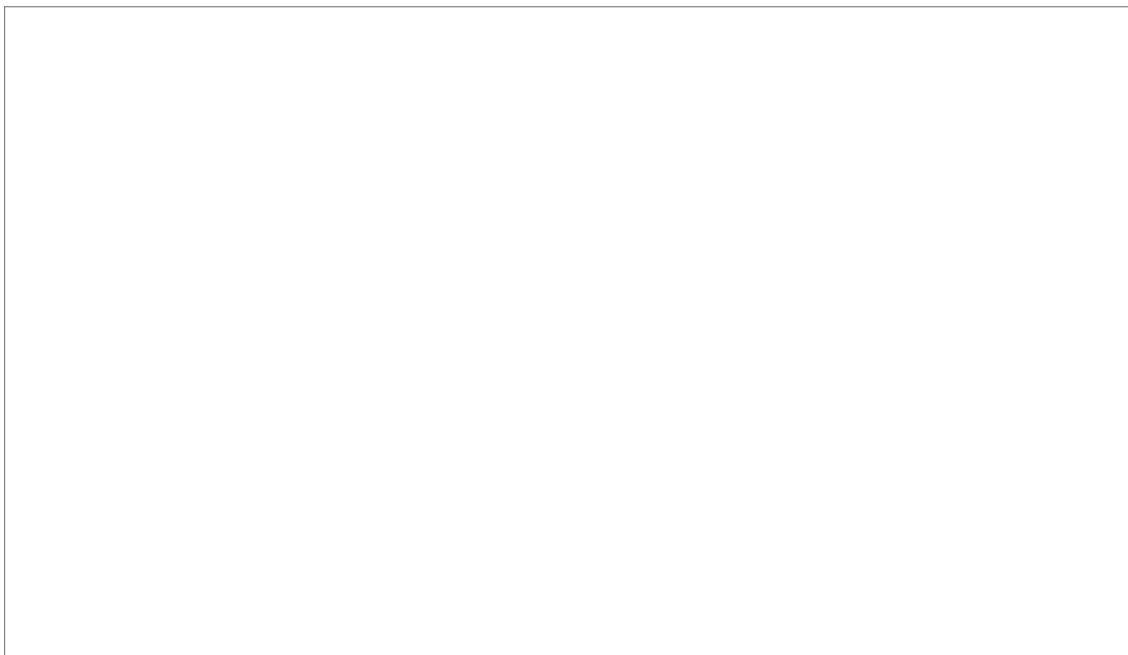
2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan is om de woning te gaan restaureren en vervolgens te gaan gebruiken als recreatiewoning. Verder is het plan om een nieuwe woning inclusief schuur te realiseren. De toekomstige woning inclusief bijbehorende bouwwerken krijgt een oppervlakte van circa 325 m² en de schuur een oppervlakte van circa 238 m². Tot slot blijft het bosgebied verder behouden en worden gedeeltes van het landgoed opengesteld voor publiek. Concreet is sprake van drie deelprojecten. Deze worden hierna verder beschreven. Verder heeft de welstandscommissie inmiddels een positief welstandsadvies afgegeven. De commissie concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden, en tevens niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voor het vergeten landgoed Rostwijk, een nieuw leven!

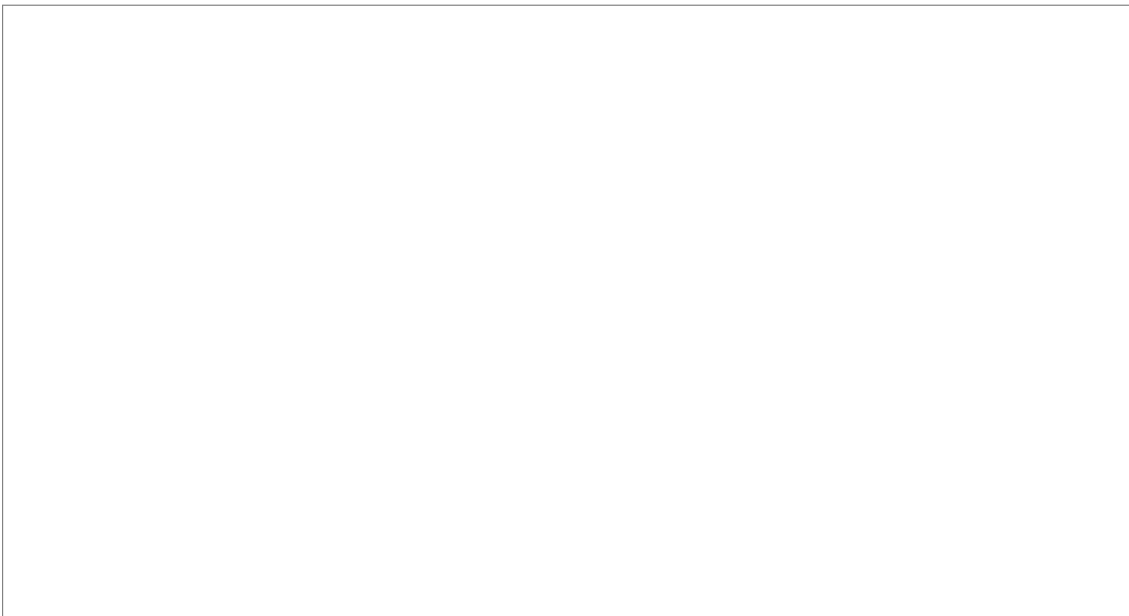
Om inhoud te kunnen geven aan het beoogde nieuwe leven van landgoed Rostwijk, is in eerste instantie gewerkt vanuit een totaalvisie, waarbij er gezocht is naar de samenhang van de gebouwen in het landschap, en de daarbij benodigde hoeveelheid m²'s. Normaal gesproken wordt in het bestemmingsplan buitengebied maximaal 250 m² bebouwd oppervlakte toegestaan. Omdat hier sprake is van een nieuw bestemmingsplan, met als doel het herstel van de historische locatie, is gewerkt vanuit vraagzijde:

- Voor het behoud en het functioneel maken van het monumentje, de toevoeging van de serre, waarbij de bestaande ontsierende uitbouw komt te vervallen: ca 40m².
- Voor het kunnen realiseren van zelfvoorzienigheid zijn, om er o.m. te kunnen wonen, de noodzakelijke eco schuren met zonnepanelen, regenwater buffer, warmtehuishouding/bos, berging auto's etc, noodzakelijk, Daarnaast zijn enkele paardenboxen meegenomen en opslagruimte, totaal ca.238m² NB. De oude schuurtjes worden verwijderd ,daarmee wordt verrommeling tegengegaan, totaal ca 40m²).
- Voor het woonhuis, speciaal ontworpen voor deze locatie en onderdeel uitmakende van het totale landschappelijke ensemble, is een oppervlakte van 252 m² footprint (met aftrek van de baander doorgang) getekend.

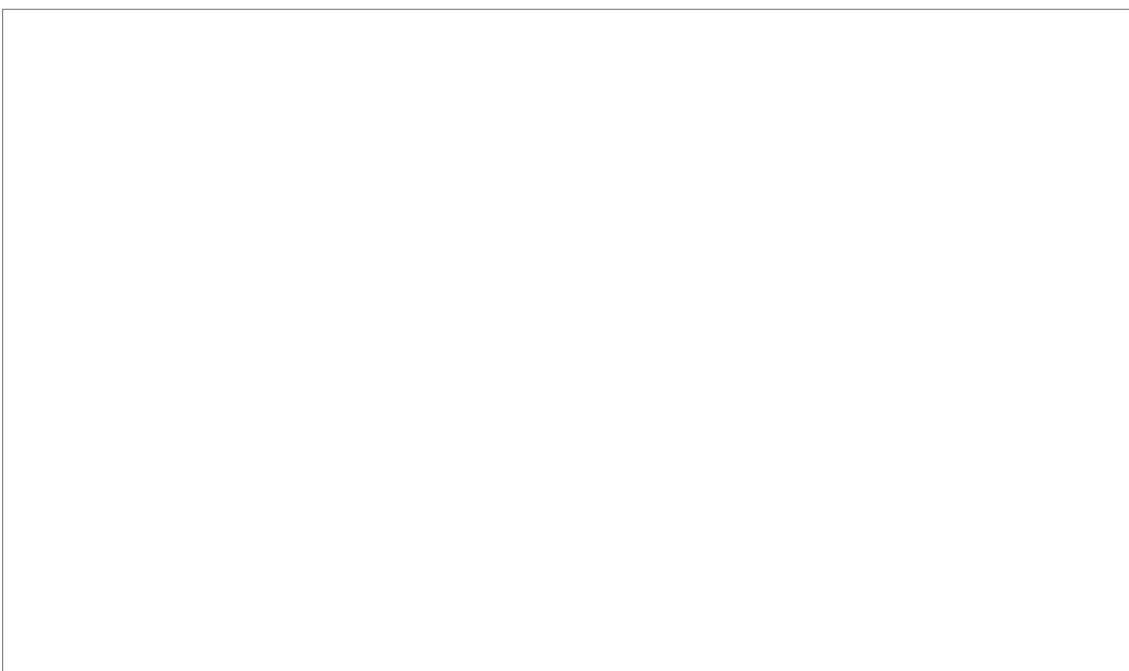


Deelproject 1. Nieuwbouw hoofdwoning en ecoschuur.

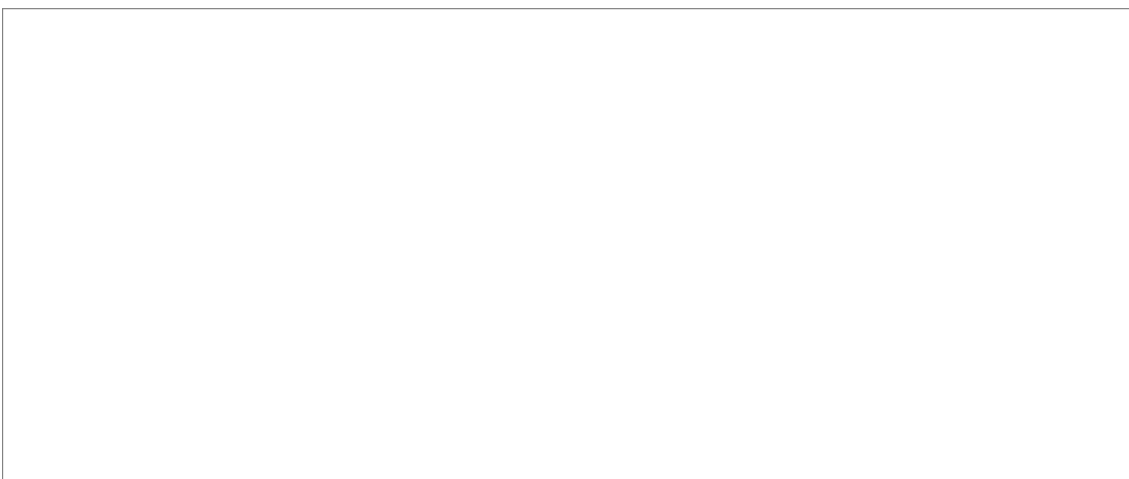
Haaks op de oprijlaan komt een rietgedekte in boerderij vorm gebouwde hoofdwoning. De woning krijgt een afmeting van 30,6 bij 10,6 meter. Het hoogste punt van de woning is ongeveer 10 meter. De woning wordt 'over de laan' gebouwd, met daarbij de voorgevel richting Dwingeloo. Ter hoogte van de laan komt op de begane grond een onderdoorgang. Boven de onderdoorgang komt een brug, van circa 10 m², die beide delen van het gebouw met elkaar verbinden. Waardoor de oprij functie van de laan en de zichtlijn behouden blijft en versterkt wordt. De ecoschuur komt in de noordelijke hoek van de centrale open plek te liggen. De exacte ligging moet nog bepaald worden. De schuur krijgt een afmeting van 18 bij 13,6 meter. De schuur is onder andere bedoeld als opslagschuur in verband met het onderhoud van het landgoed.



Figuur 2.5 Oppervlakte toekomstige woning



Figuur 2.6 Oppervlakte toekomstige schuur



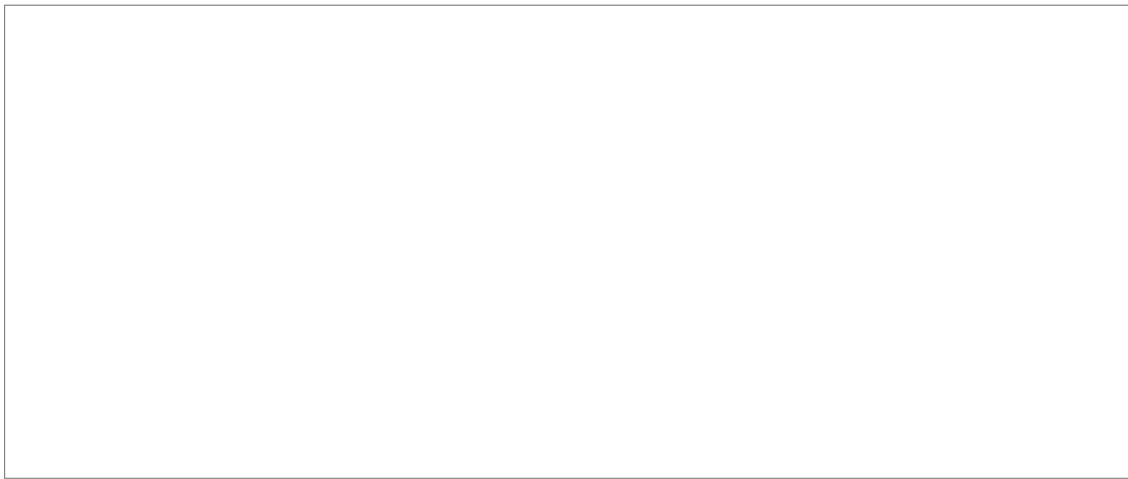


Deelproject 2: restauratie bestaande woning het “gemeentelijke monument”

De bestaande woning wordt gerestaureerd, de bestaande aanbouw en 3 losliggende schuren worden gesloopt. Daarnaast komt er een nieuwe aanbouw van circa 6,2 bij 6,70 meter. Het bestaande monumentale gebouw wordt gerestaureerd en aangepast aan de hedendaagse eisen qua comfort en isolatie. De uitbreiding wordt verder ondergeschikt vormgegeven ten opzichte van het bestaande monument.



Figuur 2.7 Oppervlakte toekomstige recreatiewoning



Deelproject 3: erfinrichting en directe omgeving

De nieuwe erfinrichting is gebaseerd op verschillende zones. De zone ten noorden van de woning – tussen de woning en de ecoschuur en het monument wordt het intensiefst gebruikt. Hier zal een terras, toegangsweg, paden en een tuin om het monumentje worden aangelegd, die ook intensief gebruikt zullen worden. De Oostelijke zone (grotendeels ten oosten van de laan) zal intensiever gebruikt worden dan de westelijke zone. Het zuidoostelijke deel van de tuin zal een beeld van een grasland krijgen. Maar waar niet

dagelijks gebruik van wordt gemaakt. Het westelijke deel wordt een natuurlijk grasland, al dan niet met fruit- of notenbomen.

In de centrale open ruimte wordt een greppel en een laagte gegraven ten behoeve van opvang en afvoer van overtollig hemelwater. Op de zuidoostelijk hoek komt een verhoging in het terrein. De houtwal ten oosten van de woning is nu, door verruiging deels breder dan de oorspronkelijke houtwal. De uit voornamelijk ratelpopulier (5 a 10 cm dbh.) bestaande ruigte zone (1,5 are) wordt gekapt en aan het naastgelegen grasland toegevoegd. De houtwal wordt binnen de kaders van het toekomstige beheerplan in actief beheer genomen. Het middelste deel van de houtwal, daar waar vanuit de nieuwe

woonhuis uitzicht richting Dwingeloo is, wordt het struweel regelmatig afgezet. Mogelijk krijgt de struiklaag in de houtwal hier de vorm van een vlechtheg. De huidige overstaanders blijven behouden echter wordt van deze bomen wel het waterlot verwijderd.

De randzone van circa 10 meter van de noordelijke en zuidelijke bosrand wordt intensiever beheert. Hier wordt een laagdunning uitgevoerd door enkele dunnere bomen te verwijderen. De dikkere bomen, met holten, worden gespaard. Door de ingreep ontstaat er een rustiger en parkachtig bosbeeld met grote vrijgestelde bomen. Er wordt gestuurd naar een struiklaag van lijsterbes, vuilboom, krent en hulst. De Amerikaanse vogelkers en ratelpopulier wordt hier afgezet en eventueel met stronk en al verwijderd. Het streven is naar een kruidlaag van gras, varens en stinzeplanten. De huidige ruigtebegroeiing is deels

ontstaan door het in het verleden deponeren van stobben, grond en organisch materiaal. Deze oorzaken van de verruiging worden verwijderd. Vanuit het erf gezien wordt de overgang tussen het bewoonde centrale gebied en de rest -wat meer natuurlijker deel- van het landgoed benadrukt. Zo neemt staat van onderhoud/ netheid af naarmate de bosrand gepasseerd is. Op de overgang van het parkbos en de rest van het bos komt een takkenril te liggen. Op de overgang van het toekomstige natuurlijke grasland met boomgaard/notenggaard wordt een heg op een aarde steilrand geplant. Dit is de harde grens tussen dit grasland en de struweel zone die daarachter is gelegen.

Verder van de woning gelegen worden wandelpaden door het bos aangelegd. Waar de wandelpaden sloten kruisen, komen met hout afkomstig van het landgoed vervaardigde, bruggen. De paden worden gerealiseerd door het wegschrapen van de humuslaag en het aanbrengen van zand of houtsnippers.

Het noordelijk grasland wordt voor een belangrijk deel beplant met inheemse struweel soorten. Het verlengde van de laan (de centrale zichtas) en de grens met de omliggende houtwal blijven onbeplant. Op deze locatie vindt de beplanting van de 35 are herplantplicht plaats.

2.4 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt het vastleggen van- en een kwaliteitsimpuls voor de onderscheidende landschappelijke kwaliteiten beoogd. Het landschapsplan krijgt een doorvertaling in de regels. Het landschapsplan is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen. Omdat het landschapsplan voorziet in de aanleg van nieuwe groenelementen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van het landschapsplan.

Met de uitwerking van dit bestemmingsplan wordt beoogd om landgoed Rostwijk, en het gebied behorende bij het landgoed, te herstellen en een nieuw leven te geven. Een deel van het eigendom wordt opgesteld voor publiek waardoor het landgoed "weer" een meer maatschappelijke functie krijgt. Een dergelijk landgoed vraagt op volume. In dit geval is gekozen voor volume in een moderne stijl, maar door de verschijningsvorm, kleurstelling en materiaalgebruik is de vormgeving van het landgoed passend bij in het landschap. Dit is reeds bekrachtigd door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op Rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgesteld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijkvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de [Nationale Omgevingsvisie \(NOVI\) naar de Tweede Kamer gestuurd](#). Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer [duurzame energie](#) gebruiken;
- aanpassen aan [klimaatverandering](#);
- de ontwikkeling van [een circulaire economie](#);
- omschakeling naar [kringlooplandbouw](#).

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schets een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. *Op het niveau van dit bestemmingsplan biedt de NOVI geen concrete aandachtspunten.*

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor 14 aangewezen nationale belangen. *De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn*

in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en moet worden aangetoond of er behoefte is.

De ontwikkeling betreft een herbestemming van een burgerwoning naar een recreatiewoning en het bouwen van een nieuwe burgerwoning. Volgens jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet gezien als een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

In 2022 is een actualisatie van de Omgevingsvisie Provincie Drenthe vastgesteld. Met de Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft de provincie invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel-, aardkundig- en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030.

De missie van de visie is als volgt verwoord: "‘Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.’"

Onder de Drentse kernkwaliteiten worden landschap, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, aardkundig erfgoed, natuur, stilte en duisternis verstaan. De missie draagt uit dat de provincie bij nieuwe ontwikkelingen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Onder ‘bruisend Drenthe’ verstaat de provincie waar het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren.

Het initiatief waarborgt de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorische waarden. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Provinciale Verordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. De 'Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018' is in 2022 geactualiseerd. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Hieronder worden de regels weergegeven die betrekking hebben op dit project.

Artikel 2.17 lid 3 Woningbouw

In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

- a. deze kleinschalig zijn;
- b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
- d. 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.

Het initiatief sluit aan op Artikel 2.17 lid 3 uit de Omgevingsverordening. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2. Hiermee wordt voldaan aan lid a. Er is hierbij verder sprake van een bijzonder woonwens van de initiatiefnemer om op het landgoed Rostwijk te gaan wonen. In de huidige situatie is de woonfunctie al toegestaan. Echter voldoet de huidige bebouwing niet meer aan de huidige wensen en eisen van deze tijd. Derhalve is een nieuw plan ontwikkeld waardoor het landgoed een nieuw leven krijgt. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Hiermee wordt voldaan aan lid b. De ontwikkeling voegt zich binnen de huidige landschappelijke kaders van het gebied en draagt hier eveneens aan bij. Er is specifiek een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met daarin specifieke maatregelen om te komen tot een goede landschappelijk inpassing. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt het vastleggen van- en een kwaliteitsimpuls voor de onderscheidende landschappelijke kwaliteiten beoogd. Het landschapsplan krijgt een doorvertaling in de regels. Het landschapsplan is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen. Omdat het landschapsplan voorziet in de aanleg van nieuwe groenelementen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van het landschapsplan. Hiermee wordt voldaan aan lid c.

Met de uitwerking van dit bestemmingsplan wordt beoogd om landgoed Rostwijk, en het gebied behorende bij het landgoed, te herstellen en een nieuw leven te geven. Een deel van het eigendom wordt opgesteld voor publiek waardoor het landgoed "weer" een meer maatschappelijke functie krijgt. Een dergelijk landgoed vraagt op volume. In dit geval is gekozen voor volume in een moderne stijl, maar door de verschijningsvorm, kleurstelling en materiaalgebruik is de vormgeving van het landgoed passend bij in het landschap. Dit is reeds bekrachtigd door de welstandscommissie. Hiermee wordt voldaan aan lid d.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de regels van de Provinciale Verordening Drenthe.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In de Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van de provincie juridisch geborgd en doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Een ruimtelijk plan kan in principe geen nieuwe activiteiten toestaan die kernkwaliteiten significant aantasten.

In relatie tot het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'Aardkundige waarden', 'Cultuurhistorie', en 'Landschap' van toepassing. De ontwikkeling is niet van invloed op deze kernkwaliteiten.

Aardkundige waarden

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Voor het plangebied geldt een generiek beschermingsniveau. Dit bestemmingsplan voorziet niet in directe ingrepen die eventuele aardkundige elementen verstoren. Er is geen sprake van grootschalige bodemingrepen die ervoor zorgen dat de bodemlagen en/of het reliëf worden aangetast.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt volgens de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 in het deelgebied De velden in centraal Drenthe. De structuur van dit gebied wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, en door de beekdalen van de Elperstroom en de

Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan. De twee bos- en heidegebieden zijn aangelegd met de karakteristieke padenstructuur van boswachterijen en stuifzandbossen. Maar ze bevatten ook vele sporen van de tijd ervoor en erna, zoals (pre-)historische routes en grenzen en jongere ingrepen uit en na de Tweede Wereldoorlog, zoals de radiotelescoop van Dwingeloo en de sporen van Kamp Westerbork. Bijzonder is de ligging van het (Nationaal Park) Dwingelderveld als oude gemeenschapsgrond te midden van een krans van esdorpen. De smalle en soms duidelijk begrensde beekdalen van de Elper- en Westerborkerstroom hebben een sterke ruimtelijke relatie met de ernaast gelegen dorpen.

Het projectgebied zelf voorziet niet rechtstreeks in een door de provincie aangewezen cultuurhistorische waarden. Wel kan het landschap als cultuurhistorisch worden aangemerkt. De cultuurhistorische context van het landschap van het plangebied is beschreven in paragraaf [2.1](#) en bijlage [3](#). De ontwikkeling is niet van invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Landschap

Het plangebied ligt volgens de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 binnen het Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. 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) beplanting.*

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.*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de uitwerking hiervan wordt het bosgebied herstel en krijgt het weer een nieuw leven. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in een dubbelbestemming ter bescherming van de landschappelijke - en cultuurhistorische waarden. Ook is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Het initiatief wordt eveneens versterkt door de ontwikkeling van Ootmaanlanden en Koningsschut. Om Meppel in de toekomst voor wateroverlast bij hoogwatersituaties te beschermen, is bestuurlijk afgesproken ('Samenwerkingsovereenkomst klimaatbuffer Anserveld-Leislout-Ootmaanlanden', d.d. 17 juli 2012) dat er 400.000 m³ water vanuit de Oude Vaart geborgen moet kunnen worden. Het gebied Ootmaanlanden is destijds aangewezen als retentiegebied. Om dit gebied te kunnen inzetten, wordt water van de Oude Vaart via de Drentse Hoofdvaart naar gebied Ootmaanlanden geleid. Koningsschut is in een later stadium aangewezen als tweede bergingsgebied om te kunnen voldoen aan de bergingsbehoefte van 400.000 m³. De waterbergingsopgave kan over deze twee gebieden worden verdeeld.

Daarnaast is het van belang de verdroging in de Ootmaanlanden en daarmee in het Holtingerveld tegen te gaan. Ook hierover zijn bestuurlijke afspraken (natuurdoelstellingen vanuit Natura2000 en NNN) gemaakt. De verdroging zal worden tegengegaan door gebiedseigen water vast te houden in de Ootmaanlanden. Verwachting is dat door het vasthouden van het gebiedseigen water de grondwaterstanden in de Ootmaanlanden hoger zullen worden, waardoor de gradiëtsituaties met (lokale) kwel in de Ootmaanlanden kunnen herstellen en de daarbij behorende natuurdoelen NNN en Natura 2000 zich kunnen ontwikkelen.

De benodigde maatregelen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om die reden is er een nieuw ruimtelijk plan, nodig deze is momenteel in procedure.

Het gebied Koningsschut bevindt zich ten noorden van het plangebied. Koningsschut is in bezit van Natuurmonumenten (ca. 8 ha) en Staatsbosbeheer (ca. 3,8 ha). De percelen van Staatsbosbeheer bestaan uit een vochtig bos, grenzend aan de Oude Vaart. Dit deel van Koningsschut maakt onderdeel uit van het NNN. De percelen van Natuurmonumenten bestaan uit vrij intensief beheerd grasland. Het perceel ten zuiden van de zandweg is ingericht met ruigte en struweel.

Hier zijn plannen om de gronden toegankelijk te maken voor bezoekers en de cultuurhistorische - en natuurwaarden weer terugbrengen. De uitwerking van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan Ootmaanlanden en Koningsschut vullen elkaar in die zin goed aan.

Het gebied Koningsschut uit dit project sluit fysiek aan bij de gronden behorend bij Landgoed Rostwijk aan Vlakendijk 2. Er is afgetast of er samenwerking tussen partijen bewerkstelligd kan worden. Vooralsnog is recreatief medegebruik voor dit project Koningsschut ondergeschikt aan de waterbergingsopgave maar er zijn wellicht toekomstige kansen voor koppelingen.

Conclusie

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het initiatief voldoet aan de Omgevingsverordening. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de regels van de Provinciale Verordening Drenthe. De ontwikkeling is niet van invloed op deze kernkwaliteiten. Er wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de regels van dit bestemmingsplan worden daarnaast aanvullende regelingen opgenomen om de kernkwaliteiten, die in het plangebied aanwezig zijn, te beschermen. Het gaat om de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap'. Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verschillende kernkwaliteiten en dat deze in voldoende mate worden beschermd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerveld. De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. Het streven is gericht op een actieve, gastvrije en saamhorige samenleving, gekenmerkt door sociale veerkracht en leefbaarheid. Dit wil de gemeente bereiken door te kiezen voor een meer faciliterende rol en minder een regievoerende. Dat betekent ook dat de gemeente meebeweegt met maatschappelijke ontwikkelingen, en als partner optrekt met de samenleving. Geen overheid

dus die vooral controleert en stuurt, maar een overheid die samenwerkt en faciliteert. Daarbij past ook deregulering en het kiezen voor maatwerk.

De gemeente wil een herkenbaar en toekomstgericht Westerveld zijn. Erfgoed en cultuurhistorie ziet de gemeente als ontwikkelkansen. De gemeente geeft daarom ruimte aan behoud door ontwikkeling: de herinvulling van erfgoed als dat ten dienste staat van het behoud ervan. Daarbij denkt de gemeente mee in kansen. Voorgaand initiatief is een dergelijke ontwikkeling

waarbij er een kans wordt benut om het landgoed een nieuw elan te geven en te kunnen behouden voor de toekomst. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Westerveld.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor de beoogde ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

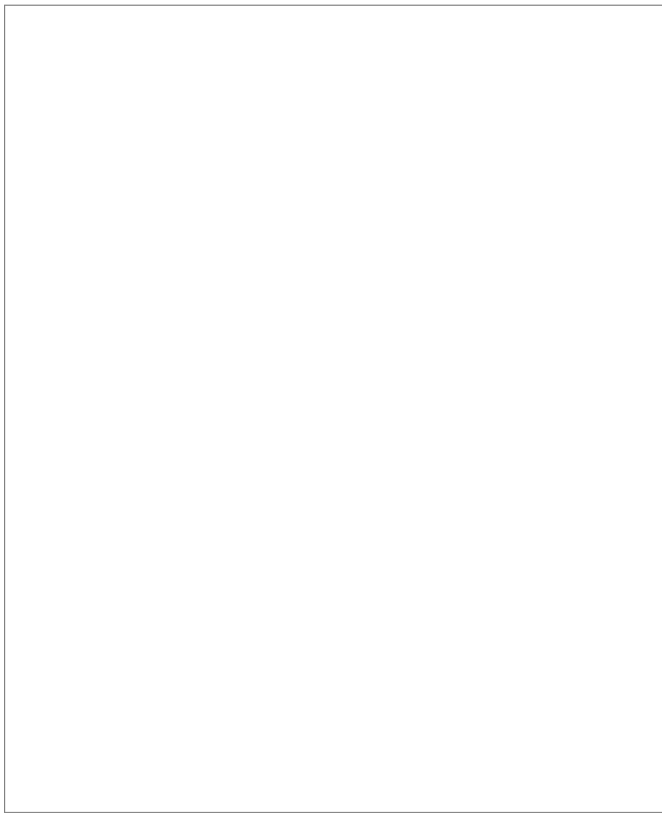
4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De lijst maakt snel inzichtelijk welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven, op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieu-hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand.



Figuur: richtafstandentabel (bron: VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009))

4.1.2 Onderzoek en conclusies

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot het omgevingstype 'rustig buitengebied' worden gerekend.

Binnen afstand van 800 meter komen geen bedrijfsfuncties voor. In de nabijheid van het plangebied komen geen functies voor, waaruit hinder voor de woonfunctie zou kunnen ontstaan.

Het aspect 'Milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden, waarbij de Monumentenwet 1988 is komen te vervallen. Een deel van het bepaalde in de Monumentenwet is overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. 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. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet

mogelijk is, is opgraving (onder voorwaarden) mogelijk.

Onderzoek

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Ter bescherming hiervan is bij ingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan respectievelijk 1.000 m² archeologisch onderzoek nodig. Ook in het voorliggende plan krijgt het plangebied deze dubbelbestemming opnieuw toegekend. Bij eventuele bouwactiviteiten blijven deze regels van toepassing. Gezien de beperkte bouw- en verhardingsmogelijkheden op grond van de hoofdbestemmingen en de oppervlakte waarbij onderzoek nodig is, wordt niet snel verwacht dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie en landschap

4.3.1 Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Een bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop er rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige monumenten. Er is sprake van cultuurhistorische waarden wanneer er een positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving. Gemeenten moeten aan de hand van deze beschrijving een analyse verrichten van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieruit moeten conclusies voortvloeien die in het bestemmingsplan terecht komen. Op deze manier wordt er waarde toegekend aan het belang van cultuurhistorie via het proces van ruimtelijke ordening.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van de gemeente Westerveld heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in de periode juli-november 2011 een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (waarderings- en beleidskaarten), recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer). De cultuurhistorische context van het landschap van het plangebied is beschreven in paragraaf [2.1](#).

De ontwikkeling is niet van invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er wordt landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het aspect 'Cultuurhistorie en Landschap' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik.

De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd. Het plangebied wordt momenteel als gebruikt als woonperceel inclusief bosgebied. Het wordt al lange tijd voor deze functie gebruikt. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functie bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Ook zijn geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook nog niet nodig.

Het aspect 'Bodem' staat de transformatie naar de bestemming 'Wonen' niet in de weg.

4.5 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het plan is, op 6-7-2022, via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Het toetsresultaat is opgenomen in bijlage 4. Vervolgens heeft het waterschap op 9 januari een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is als bijlage 5 toegevoegd. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Hierna worden de relevante aspecten beschreven.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Oude Vaart. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 5,1 - 5,6 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 4.1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +7,8 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Podzolgroden. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- De maximale grondwaterstand ligt op 0-20 cm (GHG) onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie [Klimaatatlas WDODelta](#)).

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water. Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

Met de uitwerking van dit bestemmingsplan is geen sprake van het dempen van water. Met betrekking tot het graven is dat dan alleen nodig voor de vijver. Aan de hand van, de nog nader te berekenen totale

bergings capaciteit, zal er een voorstel voor de oppervlakte en diepte van de vijver worden gedaan. De opzet en het plan zullen bij de aanvraag voor de watervergunning worden gevoegd.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Compensatie nieuwbouw kleine plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 563 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 56,3 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een bij voorkeur vertraagde afvoer anders infiltratiesituatie. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Door de landschapsarchitect zal, passende binnen het landschapsplan, een locatie op het perceel worden aangegeven, waar het compensatie oppervlakte kan worden gerealiseerd. Dit kan door middel van een vijver, die tevens gevoed wordt met het hemelwater dat van de gebouwen afkomstig is.

Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast

Beekdalen: bouwen in het beekdal is niet gewenst. Het waterschap staat achter het beleid van de provincie Drenthe om kapitaalintensieve functies in het beekdal te weren om zo voldoende ruimte voor water te behouden. De beekdalen zijn van nature de laagste plekken in het watersysteem. Bij extreme neerslag zijn deze gebieden het meest kwetsbaar voor wateroverlast. Gezien de functie dient het vloerpeil op een hoogte van NAP + 0,80m te worden aangelegd. Wanneer voor ophoging wordt gekozen (i.p.v. bouwen op bijvoorbeeld palen) zal het verlies aan ruimte voor water gecompenseerd moeten worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

- 1. Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktplaatsen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Het hemelwater van het rieten dak van het hoofdgebouw komt in een grindbak met drainage, deze zal rondom het huis wordt aangebracht. En vervolgens wordt de drainage aangesloten op een leiding richting vijver. Voor de beide bijgebouwen wordt het hemelwater via goten en hemelwater afvoeren, met leidingen aangesloten op de vijver.

Verontreiniging

- 2. Microverontreiniging: Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- 3. Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

- a. Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- b. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
- c. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd die mogelijk leiden tot schadelijke lozingen op het oppervlaktewater. Er is slechts sprake van lozing van niet-verontreinigd hemelwater. Verder moet het bedrijf zich houden aan de voorwaarden voor lozingen uit het Activiteitenbesluit, om te voorkomen dat bijvoorbeeld meststoffen in het water terecht komen. Indien uitlozende bouwmaterialen, zoals zink, worden toegepast, wordt dit voorzien van een coating.

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Schoon hemelwater wordt afgevoerd op de watergangen in de omgeving. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Beleid en regelgeving

- 4. Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden.
- 5. Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- 6. Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - a. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing

afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

- b. Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Rioolcapaciteit

- 7. Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het afval water wordt naast de al aanwezige IBA, nog een extra IBA geplaatst. Voor zover nodig, zal het water, met voor het milieu afbreekbare middelen worden behandeld.

Externe werking ruimtelijk plan

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen.

- 8. Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- 9. Grondwaterstanden veengebieden: In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.
- 10. Peilbeheer grasland: Het plan ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, dus houd rekening met deze hogere waterstanden.
- 11. Verdroging / vernatting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied het waterpeil wordt gewijzigd is op grond van de Waterwet een vergunning van het waterschap nodig.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. Aan de noordzijde van het perceel ligt een watergang van het waterschap. De beschermingszone behorende bij deze watergang bedraagt hier 5 meter gerekend vanuit de insteek van de watergang.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien er sprake is van het onttrekken van grondwater tijdens de aanleg, gelden specifieke regels voor het lozen in oppervlaktewater. Wanneer hier sprake van is, moet nader advies bij het waterschap worden ingewonnen.

Watervergunningen

Voor de ingrepen in het watersysteem is een watervergunning nodig.

Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap voor een definitief wateradvies.

4.6 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusies

De woning komt op circa 250 meter afstand tot de Vlakendijk en op meer dan 500 meter tot de N371. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt daarmee niet binnen een wettelijke zone (Wet geluidhinder, Wgh). Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Gezien de grote afstand tot deze wegen kan op voorhand gesteld worden dat er sprake is van een goed leefklimaat ten opzichte van het aspect wegverkeerslawaaï.

Het aspect 'Geluid (wegverkeerslawaaï)' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Vlakendijk. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van de woning en de recreatiewoning op te vangen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verkeersproblemen.

Parkeren

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. De gemeente heeft zijn parkeerbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2020-2030 (GVVP), 22 december 2020. Ten aanzien van de parkeernormen wordt daarin vermeld dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm worden gehanteerd. Voor Westerveld is hierbij de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' van toepassing. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats vindt. Gelet op de grootte van het plangebied kan op eigen terrein worden geparkeerd.

Parkeren bezoekers

Ook het parkeren van bezoekers kan binnen het plangebied opgelost worden. De ontwikkeling van het project kan leiden tot een geringe verkeersstroom van bezoekers. Het initiatief heeft als doel om het landgoed en de natuur te herstellen en niet als doel om veel bezoekers aan te trekken. De geringe extra verkeersgeneratie als gevolg van het project zal via de Vlakendijk afgewikkeld kunnen worden. Dit leidt niet tot problemen. Voor het parkeren kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen die in het plangebied gerealiseerd worden. Van een grote toename aan parkeerbehoefte is geen sprake. Bezoekers kunnen op afspraak het landgoed op en kunnen parkeren op het terrein van de initiatiefnemers.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Tabel: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m³ bij één ontsluitingsweg en 200.000 m³ bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning en het opknappen en uitbreiden van de huidige woning tot recreatiewoning mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk

Het aspect 'Luchtkwaliteit' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europees rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn via de Wet Natuurbescherming de Natura 2000-gebieden beschermd. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologisch Hoofdstructuur). Voor ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het beleid voor het NNN is opgenomen in de provinciale verordening.

Soortenbescherming

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

4.9.2 Onderzoek

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving.

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 – gebied. Het Natura 2000 – gebied Dwingelderveld ligt op ruim 1.700 meter . Voor de beoordeling van de effecten van een ontwikkeling op Natura 2000-gebieden wordt onderscheid gemaakt tussen directe verstoring als gevolg van geluid, licht, trillingen en verontreiniging enerzijds en vermesting en verzuring anderzijds. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het natuurgebied alsmede het huidige en het toekomstige gebruik van het plangebied en

de directe omgeving is uit te sluiten dat verstoring als gevolg van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt significant negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000- gebied.

Stikstof

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermist en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt binnen Natuurnetwerk Nederland. Voor ontwikkelingen in Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe dat het volgende beschreven moet worden:

- 1. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van Natuurnetwerk Nederland, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
- 2. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd; en
- 3. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.

Voor een inzicht in de effecten op het NNN-gebied binnen het plangebied is een ecologische onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 1 opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna besproken. Landgoed Rostwijk is volledig gelegen binnen de NNN, omdat er sprake is van functieverandering is een verdere toetsing aan de beleidskaders van NNN van toepassing. De percelen van landgoed Rostwijk zijn opgenomen in het natuurbeheerplan van de provincie Drenthe. Dit natuurbeheerplan bevat een kaart met doelen (natuurbeheertypen) per perceel die jaarlijks herzien wordt.

Het grootste deel van het gebied heeft het beheertype denneneiken- beukenbos (zonder productie), daarnaast droog hakhout, kruiden en faunairijk grasland en droog bos (met productie).

Het bestemmingsplan is leidend boven het provinciale beleid in het kader van NNN. De huidige bestemmingen van landgoed Rostwijk zijn te zien op figuur 1.2. Het overgrote deel heeft de bestemming 'bos'. De omgeving van het monument heeft de bestemming 'wonen' (61 are). Echter ligt deze bestemming voor een groot deel op de locatie waar nu bos aanwezig is. Er staat op de bestemmingsplan kaart geen specifiek bouwvlak weergegeven. Het gehele vlak met bestemming wonen wordt gezien als potentieel

bouwvlak. Indien het vlak met de bestemming wonen wordt verplaatst conform de nieuwe verbeelding kunnen de beoogde aanpassingen plaatsvinden zonder verlies van het areaal bestemming bos, natuur of landbouw. Artikel 2.28 van de omgevingsverordening Drenthe uit 2018 geeft de gemeente de ruimte om deze aanpassing door te voeren. Na het uitvoeren van de aanpassingen wordt geadviseerd om de beheertype binnen het natuurbeheerplan Drenthe aan te passen conform de nieuwe situatie.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor een inzicht in de mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Er zijn op de planlocatie enkele nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde

soorten waargenomen. Dit betreft horsten, holtes in bomen en een dassenburcht en bijbehorende bijburchten. Tevens zijn zichtwaarnemingen en sporen van beschermde soorten waargenomen. De beoogde aanpassingen van deelproject 1 en 3 hoeven geen negatief effect te hebben op beschermde soorten en of rust en verblijfsplaatsen. Echter dient daarbij wel binnen de kaders van een ecologisch werkprotocol gewerkt te worden. De beoogde aanpassingen van deelproject 2, het restaureren van het gemeentelijk monument, heeft mogelijk een negatief effect op rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen. Uit nader onderzoek blijkt dat een ontheffing moet worden aangevraagd. Voor de restauratie van het monument is een ontheffing Wnb noodzakelijk. Bij deze ontheffingsaanvraag hoort een ecologisch werkprotocol. In dit protocol worden ook de andere aandachtspunten in relatie tot de Wnb, zoals de dassenburcht, meegenomen. Door te werken conform het ecologisch werkprotocol wordt er niet in strijd met de Wnb gehandeld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt uitvoerbaar is binnen de kaders de Wet natuurbescherming

4.9.3 Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Conform de wetswijziging die op 1 juli 2021 is aangenomen is het voor bestemmingsplannen uitsluitend nog noodzakelijk om de gebruiksfase te berekenen. In dit geval is sprake van een functiewijziging van wonen naar recreatie én het bouwen van een nieuwe burgerwoning. Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals dit plan geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie is te verwachten, aangezien er gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat. Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie is daarnaast zeer minimaal. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar stikstofdepositie niet nodig is.

Het aspect 'Stikstofdepositie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook vindt er in de directe omgeving geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via het spoor, het water of door buisleidingen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de N371 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie GF3 en bedraagt 355 meter. Het plangebied bevindt zich met een afstand van circa 409 meter buiten het invloedsgebied. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Het aspect 'Kabels en leidingen' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Vormvrije mer-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een enkele woning en het verbouwen van een bestaande woning tot recreatie woning. De beoogde ontwikkeling is een perceelsgebonden ontwikkeling waarbij geen sprake is van een stedelijk ontwikkeling zoals in het Besluit Milieueffectrapportage is beschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat bij kleinere woningbouwprojecten er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is dus geen sprake van een plan die is opgenomen in onderdeel C en D van het besluit m.e.r. En er dus geen m.e.r.-beoordeling nodig is. In de voorgaande paragrafen zijn de mogelijke milieugevolgen nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen significante effecten ontstaan als gevolg van de voorgenoemde ontwikkeling.

Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Onderstaand wordt een verantwoording van de keuzes van bestemmingen weergegeven. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' én 'Bos -1', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Landschap 2'. Voor de woning welke uitsluitend bedoeld is voor recreatief wonen is een specifieke regeling opgenomen: de aanduiding 'recreatiewoning'.

5.2.1 Bos -1

De bestaande groenvoorzieningen hebben de bestemming 'Bos -1' gekregen. Het is niet toegestaan om binnen deze bestemming te bouwen. De gronden zijn verder bestemd voor extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik.

5.2.2 Waarde-Archeologie 3

In het plangebied komen mogelijk archeologische waarden voor. Daarom is de dubbelbestemming 'Archeologie 3' van toepassing. Ter bescherming van deze waarden is bij ingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan respectievelijk 1.000 m² archeologisch onderzoek nodig.

5.2.3 Waarde - Landschap 2

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

5.2.4 Wonen

De woning in het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Er mag ten hoogste één woonhuis met inbegrip van aangebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 325 m². Er mag ten hoogste één vrijstaand bijgebouw bij het woonhuis worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 240 m² en er mag ten hoogste één recreatiewoning worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 80 m². Bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

In het plangebied wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. De financiering die gemoeid is met de

ontwikkeling is in handen van de initiatiefnemers, die de hiervoor benodigde financiën beschikbaar hebben. Dit bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onder "kostenverhaal" wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen, de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Via de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat wordt als 'bouwplan' aangemerkt. Voor dit plan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota overleg, die is opgenomen in [7](#). Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de toelichting van het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aangepast en/of aangevuld. Tevens is een stikstofonderzoek uitgevoerd en als bijlage opgenomen. Tot slot zijn de planregels en verbeelding aangepast, in die zin dat de maximaal te bouwen bebouwing is opgenomen en dat de bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd moet worden.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Indien daar aanleiding toe bestaat wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen.

Vaststelling

Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.