

Ruimtelijke onderbouwing

*t.b.v. een omgevingsvergunning uitgebreide procedure
conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 WABO.*



Prinsesseweg 18 7958 RT Koekange

Betreft: Prinsesseweg 18 7958 RT Koekange

Kadastrale aanduiding: Koekange, Sectie K, perceel nr. 112

Datum: 15 januari 2019,
aangevuld 8 april 2019

Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Huidige situatie	3
2.1 Projectgebied.....	3
2.2 Vigerende beheersverordening.....	4
2.3 Ruimtelijk en functionele structuur.....	4
2.3 Bestaande situatie.....	4
3. Gewenste ontwikkeling.....	7
3.1 Project beschrijving.....	7
3.2 Vooroverleg	9
3.3 Procedure	9
4. Beleid	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Waterschapsbeleid.....	12
4.4 Gemeentelijk beleid	12
5. Omgevingsaspecten	14
5.1 Bodem	14
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	15
5.3 Water	17
5.4 Geluid.....	17
5.5 Luchtkwaliteit	18
5.6 Externe veiligheid	18
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.8 Ecologie	21
5.9 Besluit M.e.r.....	22
6. Economische uitvoerbaarheid	23
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
8. Bijlagen	
8.1 Digitale watertoets	
8.2 Kadastraal bericht	
8.3 Principebesluit	

1. Aanleiding

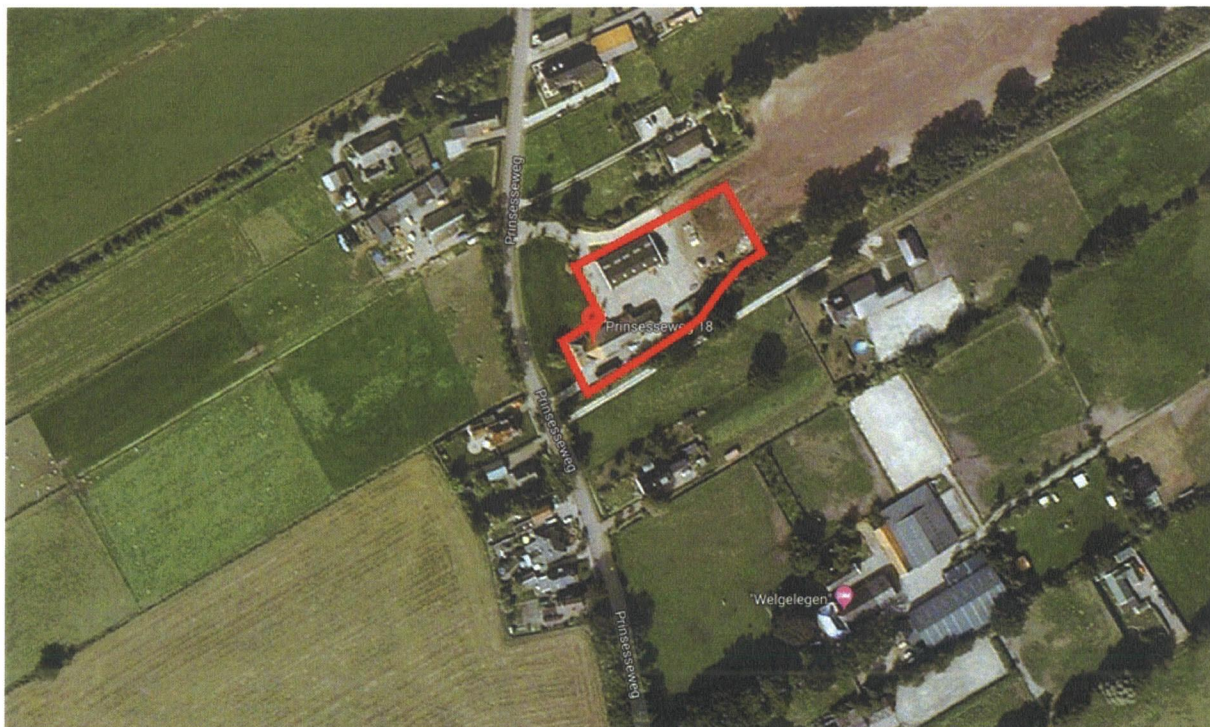
Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning uitgebreide procedure conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 WABO is dat de initiatiefnemer (), woonachtig aan Prinsesseweg 18 te Koekange, de bestemming van "Agrarisch" wil omzetten naar "Wonen".

Doel is om de woonboerderij gelegen aan de Prinsesseweg 18 te verbouwen en splitsen in twee woningen.

2. Huidige situatie

2.1 Projectgebied

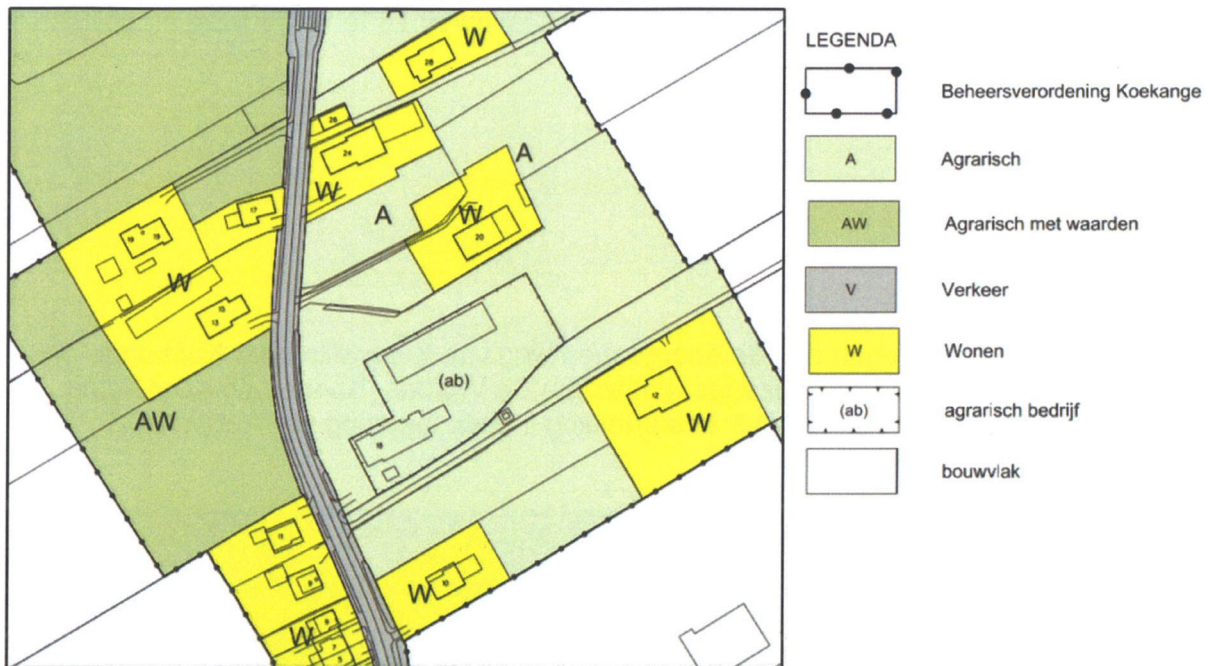
Het projectgebied is gelegen aan de doorgaande weg van Weerwille naar Koekange, het adres is Prinsesseweg 18 te Koekange, gemeente De Wolden. Kadastrale aanduiding: Koekange, Sectie K, perceel nr. 112. In afbeelding 1 is de situering van het perceel alsmede projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto projectgebied (Google Maps)

2.2 Vigerende beheersverordening

Het perceel is gelegen in het beheersverordening "Koekange" van gemeente De Wolden en heeft de bestemming "Agrarisch" met de aanduidingen "Agrarisch bedrijf" en "Waarde-Archeologie". De beheersverordening geeft aan dat binnen deze bestemming één woning is toegestaan. In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij de beheersverordening weergegeven.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart beheersverordening, gemeentelijke website

2.3 Ruimtelijk en functionele structuur

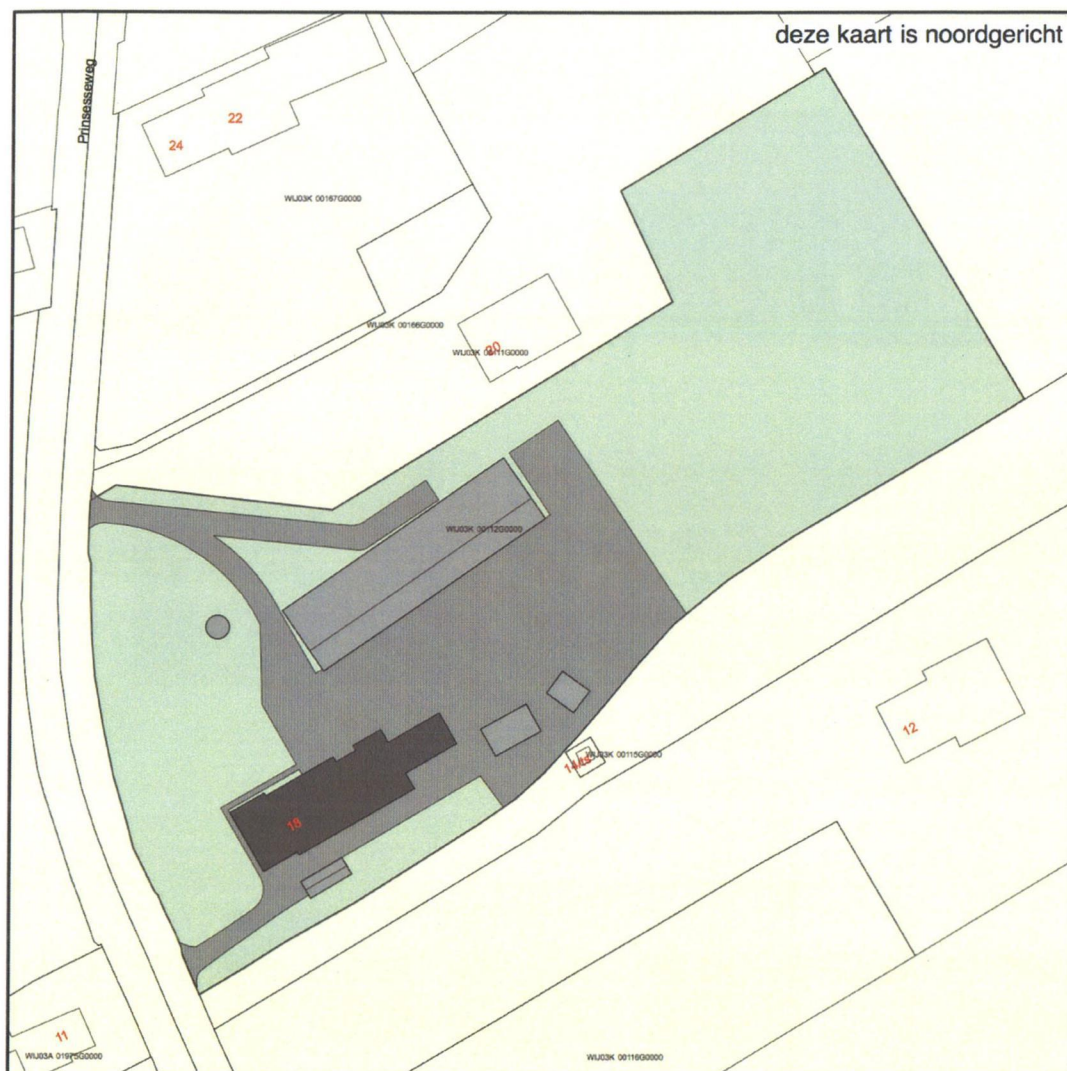
Het projectgebied is gelegen in het bebouwingslint langs de Prinsesseweg te Koekange. De Prinsesseweg/ Oshaarseweg is het oudste ontginningslint van Koekange. Het lint kronkelt over een lage zandrug, vanwaar de omliggende gronden in cultuur zijn gebracht. Dat heeft geresulteerd in lange, smalle opstrekkende percelen.

Het deel van dit ontginningslint waarin het projectgebied is gelegen, ligt tussen de bebouwde kern van Koekange en de bebouwingscluster ter hoogte van de Mr J. de Blickeweg. Het is een halfopen lint met wisselende rooilijn. De bebouwing is georiënteerd op de Prinsesseweg.

De bebouwing bestaat uit (voormalige) agrarische bebouwing en woonhuizen. De agrarische erven hebben veelal reeds een woonfunctie verkregen.

2.3 Bestaande situatie

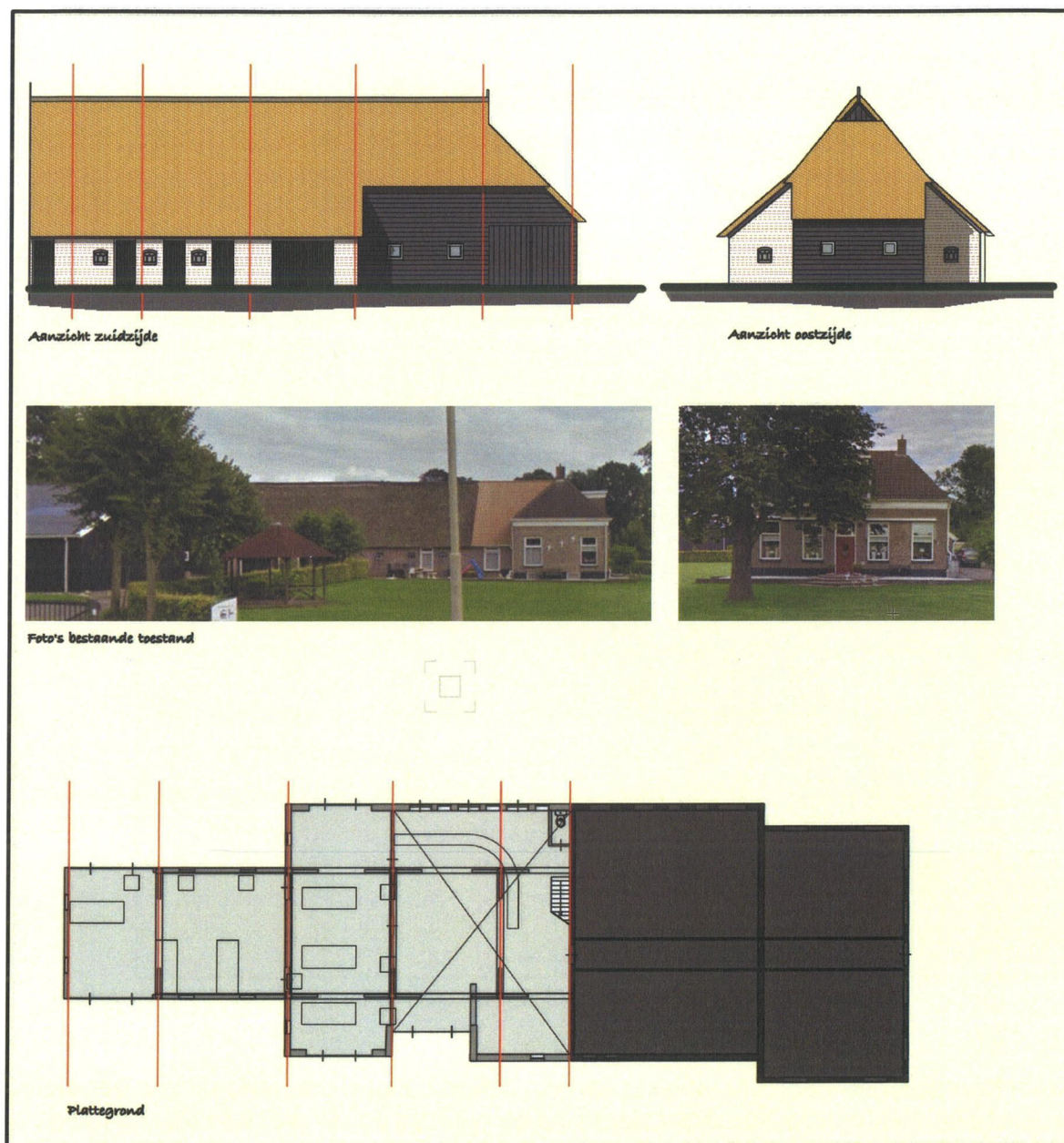
De zuidwestzijde van het perceel grenst aan de weg, de noordoostzijde van het perceel grenst aan agrarisch gronden. Op het perceel staat een woonboerderij, een loods en enkele bijgebouwen. In afbeelding 3 is de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 3: situering huidige bebouwing op het perceel

De woonboerderij heeft een oppervlakte van ca. 394 m². Het is een langgerekte boerderij. De nokrichting van het voorhuis staat haaks op de nokrichting van het lange achterhuis. Het voorste deel heeft een pannendak en de achterste deel is voorzien van rietendakbedekking. De boerderij is in hoofdzaak uitgevoerd met metselwerk. Het geheel achterste deel van de boerderij is relatief smal en afgewerkt met houten gepotdekselde gevels. Het vermoeden is dat dit smalle deel is ontstaan na afbraak van aangebouwde schuren. Op oude kaarten heeft de boerderij namelijk een aantal aanbouwen. In afbeelding 4 zijn de gevels en plattegrond van de bestaande boerderij weergegeven.

Het erf bevat de inrichting als een (voormalig) boerenerf. Het erf is aan de noordzijde afgescheiden met hagen en aan de zuidzijde met een bomen rij, welke meer oostelijk overgaat in een bossingel.

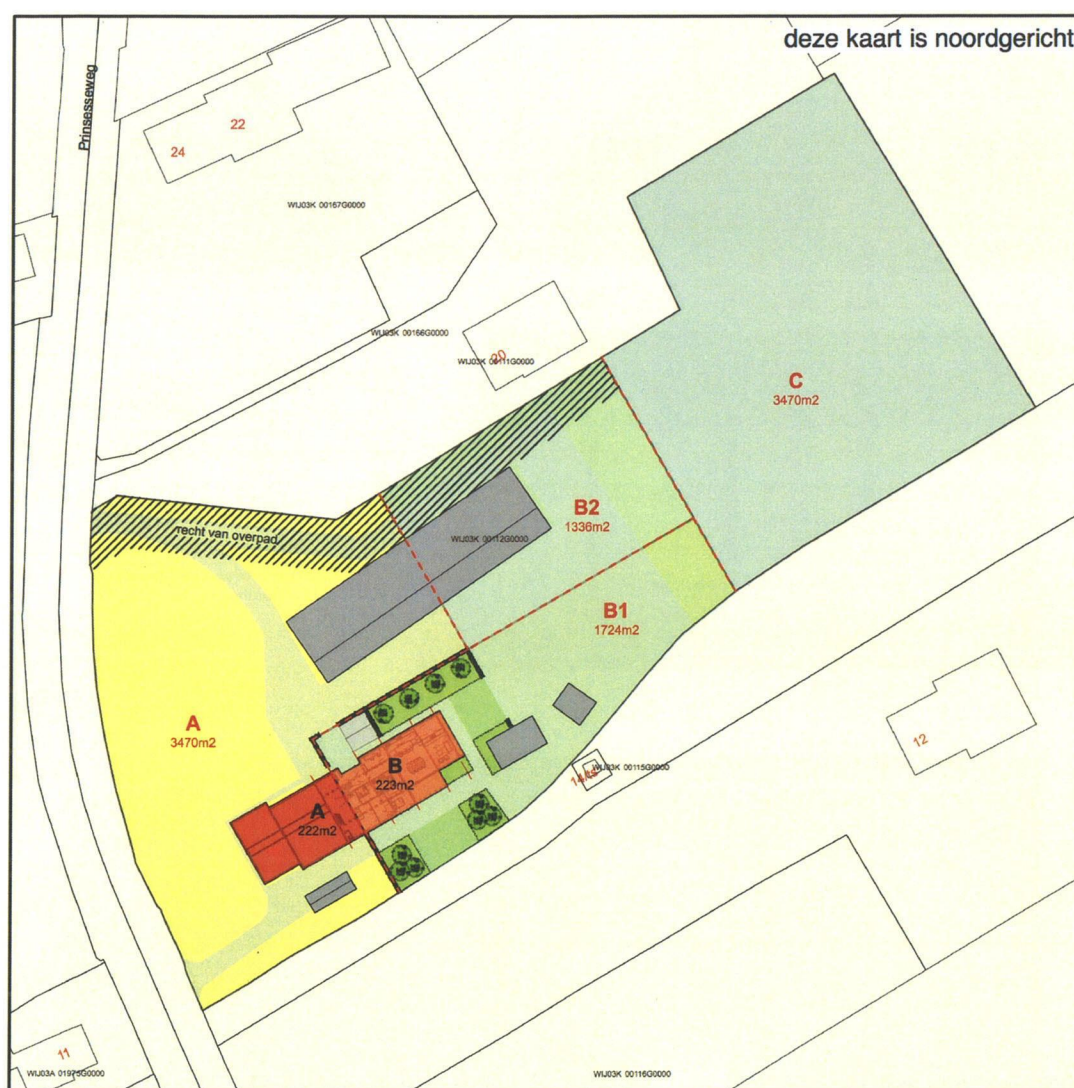


Afbeelding 4: aanzicht en plattegrond huidige bebouwing op het perceel

3. Gewenste ontwikkeling

3.1 Project beschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de woonboerderij te splitsen in een tweetal woningen. Het voorhuis zal door de huidige bewoners (ouders van de initiatiefnemer) in gebruik blijven. Het achterste deel van de boerderij zal worden verbouwd voor de initiatiefnemer zelf. Op afbeelding 5 staat weergegeven hoe de splitsing plaats zal vinden.



Afbeelding 5: gewenste situatie

Het perceel wordt kadastraal in vier delen gesplitst, aan de straatzijde een deel (deel A) van 3470m² als tuin voor de woning in het voorhuis.

De gronden behorende bij de nieuw te realiseren woning in het achterste deel van de boerderij zijn aangegeven met een letter B, delen B1 en B2 zijn samen 3060m².

Aan de noordoostzijde zal een deel van 3470m² (deel C) in gebruik blijven als weiland.

Met dit project blijft de verkaveling structuur en aanwezige landschappelijke structuren op het erf in tact.

Architektenburo Van Ruth bv uit Dwingeloo heeft in opdracht van de initiatiefnemer (familie De Weerd) een ontwerp gemaakt voor het te verbouwen achterste deel van de boerderij.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de plannen.



Afbeelding 6: aanzichten en plattegronden nieuwe situatie

De achterzijde van de boerderij wordt beperkt vergroot. Aan de noordzijde wordt een uitbreiding van ca 50 m² gerealiseerd waarin een berging komt. Het dakvlak wordt in de zelfde lijn van het bestaande dakvlak doorgetrokken. Aan de zuidzijde van de boerderij wordt gespiegeld tevens het dakvlak doorgetrokken. Daar is voorzien in een open veranda. Het dakvlak steunt op een kolom. De vloer zal bestaan uit straatwerk.

De uitgebreidere tekeningen t.b.v. de aanvraag 'bouwen' zullen tegelijk met deze ruimtelijke onderbouwing worden ingediend via het omgevingsloket.

3.2 Vooroverleg

Middels een schrijven, d.d. 11 december 2018, (kenmerk: 000025950, WABO_VO-2018-0991) heeft gemeente De Wolden aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten in te stemmen met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw en woningsplitsing van de woonboerderij gelegen aan de Prinsesseweg 18 te Koekange.

3.3 Procedure

In de huidige situatie met de bestemming "Agrarisch" kan er geen scheiding van woningen plaatsvinden. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen" is dit wel mogelijk.

Een omgevingsvergunning uitgebreide procedure conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 WABO is noodzakelijk om het besluit mogelijk te maken.

Deze ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de uitgebreide procedure wordt tegelijk ingediend met de bouwtekening t.b.v. de omgevingsvergunning 'bouwen'.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit jurisprudentie volgt dat een functiewijziging waarbij geen sprake is van extra ruimtebeslag er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit project voorziet in een wijziging van een agrarisch (bedrijfsmatige) functie in een woonfunctie. Daarbij wordt het achterste deel van de boerderij verbouwd waarbij het bebouwd oppervlak beperkt wordt vergroot.

Uit jurisprudentie blijkt tevens dat indien een plan voorziet in de toevoeging van bebouwing de ondergrens 'in beginsel' een bruto-vloeroppervlakte van 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat er geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De vergroting waarin met dit project wordt voorzien is fors minder dan de voornoemde 500 m². Daarmee is te stellen dat in dezen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De geactualiseerde visie zal in werking treden op 20 augustus 2014.

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Op de visiekaart 2020 is het projectgebied aangeduid als 'Multifunctionele gebieden'

Multifunctionele gebieden zijn gebieden waar geen sprake is van een hoofdfunctie die leidend is. Van belang voor deze gebieden is dat de functies en kernkwaliteiten moeten worden behouden en worden ontwikkeld. Vaak is hier sprake van een gebiedsgerichte benadering waarbij maatwerk is vereist. Het uitgangspunt is dat van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mogen ondervinden van de

ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. 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 (ecologische hoofd structuur, 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.

Het plangebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als 'Wegdorpen van de laagveenontginningen'. Voor deze gebieden is het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon van provinciaal belang. Het provinciaal beleid voor deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur.

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'beschermingsniveau generiek (aw)' en voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid met het beschermingsniveau 'beschermingsniveau 1: generiek archeologie'. Verder is het projectgebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau 'Respecteren'.

Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Het projectgebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Overwegingen

Dit project voorziet enkel in wijziging van een agrarisch (bedrijfsmatige) functie in een woonfunctie alsmede verbouwing met beperkte uitbreiding van de boerderij, binnen een bestaand bebouwd erf. Met dit project is geen wijzigingen in de kavelindeling, bodemstructuur dan wel landschapskenmerken voorzien. Daarbij brengt dit project geen wijziging aan de bereikbaarheid over de weg en met het openbaar vervoer. Het beëindigen van de bestaande bedrijvigheid zou zonder de splitsing tevens plaatsvinden. Door deze invulling van de forse boerderij blijft sprake van een aantrekkelijk woon- en werkmilieu in Koekange.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende

wijzigingen, 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 project wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het project betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk project mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overwegingen provinciaal beleid

Het projectgebied is gelegen binnen een bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied is daarbij niet gelegen binnen gebieden aangewezen met de functie 'Natuur' of 'Beekdalen' en bovendien niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Zoals hiervoor is overwogen zal met dit project de kernkwaliteiten niet significant worden aangetast.

Conclusie provinciaal beleid

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Waterschapsbeleid

Het project is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021. Dit project geeft dus vooral de koers aan die het waterschap wil voeren. Bij het vaststellen van die koers wil het waterschap rekening houden met de wensen en plannen van de partners. Het doel van dit waterbeheerplan is ook bedoeld als uitnodiging tot dialoog en samenwerking.

Voornoemde doelstelling sluit aan bij de opzet van het bestuursprogramma 2014-2018 van Vechtstromen. Het bestuursprogramma gaat uit van een vijftal gespreksthema's voor de dialoog met partners en stakeholders in de omgeving:

- Creëren van maatschappelijke waarde
- Produceren met water
- Natuurlijk potentieel benutten
- Leven met water in de stad
- Efficiënt en effectief werken.

Overwegingen Waterschapsbeleid

Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Op basis van de watertoets is gebleken dat het project geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het project. Zie paragraaf 5.3 van deze onderbouwing.

Conclusie waterschapsbeleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Wolden (2011)

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelsniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer.

De visie richt zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit de randvoorwaarde is. Ruimtelijke kwaliteit in De Wolden wordt bepaald en versterkt door de dynamiek van het landschap.

Het projectgebied is op de visiekaart aangeduid als 'Slagenlandschap'.

Aan de westkant van de gemeente De Wolden ligt het slagenlandschap van de veenweidegebieden. Het zijn de laagste gebieden waar in de benedenloop van de beekdalen veen is ontstaan. In de gemeente De Wolden is sprake van twee soorten ontginningen: rond Ruinerwold en rond Koekange. Beide gebieden zijn ontgonnen vanuit ontginningsassen, die nog duidelijk te zien zijn en waaraan langgerekte lintdorpen liggen. Daarnaast zijn de grote open weidegebieden kenmerkend met de smalle, langgerekte verkaveling en het slotenpatroon haaks op de ontginningsas. Het gebied rond Koekange heeft door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.

De structuurvisie geeft een eerste aanzet voor inpassing voor nieuwe ontwikkelingen op basis van de aangegeven landschapstypes. Dit toetsingskader is nader uitgewerkt in het LOK.

Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 het LOK vastgesteld. Het LOK is een instrument waarbij de samenhang tussen de verschillende landschappen, stedenbouwkundige aspecten, uitbreidingsplannen en functieveranderingen op elkaar worden afgestemd. Daarnaast bevat het LOK randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Het projectgebied is in het LOK aangeduid als 'laagveenontginningen'.

De laagveenontginningen zijn ontstaan in de Middeleeuwen. Vanaf smalle zandruggeten zijn lange, zeer smalle ontginningspercelen opgezet die tot ver het land in lopen. Op de zandrug ontwikkelen zich boerderijen op de kop van de percelen. De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstreckende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige elzensingels op de perceelsgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen. De oudere woningen uit de beginperiode zijn nog sober, met een lage goot en vaak een rieten dak. De latere bebouwing, zeker bij Ruinerwold, toont de rijkdom van toen door grote boerderijen met sjeke voorhuizen en royale tuinen.

Van oudsher hebben de gebieden een sterk besloten karakter door de vele elzensingels op de perceelsgrenzen. Door schaalvergroting in de landbouw en de wens om de gronden efficiënter te benutten zijn veel elzensingels echter weggehaald. Bovendien zijn door ruilverkavelingen veel gronden samengevoegd. Bij Koekange zijn de karakteristieke slagen dan ook deels verdwenen.

De gemeente beoogd dat nieuwe ontwikkelingen juist de opstreckende verkaveling weer accentueren.

Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en om meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

Het plangebied is op de kaart, behorende bij de welstandsnota 2013, aangewezen als welstandsvrij gebied.

Overwegingen gemeentelijk beleid

Dit project omvat een herziening van de gebruiksmogelijkheden. Met dit project zullen daarmee geen wijzigingen in de kavelindeling, bodemstructuur dan wel landschapskenmerken plaatsvinden. Daarbij is het projectgebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Met dit project worden de karakteristieken van het omliggende landschap niet nadelig aangetast.

Conclusie

Dit project voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Dit project voorziet in een wijziging van een agrarisch (bedrijfsmatige) functie in een woonfunctie. Daarbij wordt het achterste deel van de boerderij verbouwd zodat twee woningen ontstaan.

5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen 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 indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar 'Wonen', Tevens zal de bestaande boerderij worden gesplitst in twee woningen.

De verbouwing beperkt zich enkel tot het intern verbouwen van de woonboerderij, aan de achterzijde zal er slechts een klein aanbouw worden gerealiseerd. In totaal zal er minder dan 50m² worden bijgebouwd. Het is daarom niet noodzakelijk om een grondonderzoek te laten uitvoeren.

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd met een gesloten grondbalans (de uitkomende grond zal op het eigen perceel worden verwerkt).

Voorheen was ter plaatse sprake van (lichte) agrarische bedrijfsvoering bestaande uit het verpakken en verhandelen van veevoeder. De werkzaamheden werden uitgevoerd in de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarmee kan geen verontreiniging van de bodem zijn opgetreden. Er is reeds een melding activiteiten voor het beëindigen van de bedrijfsvoering bij het college ingediend. Deze is zonder nadere voorwaarden en vereisten geaccepteerd.

Gezien het voormalige licht agrarische gebruik en het bestaande gebruik als woonerf is het aannemelijk dat de bodem kwaliteit van voldoende kwaliteit is voor de voorgenomen woonfunctie.

Op grond van de gemeentelijke bouwverordening (artikel 2.1.5) geldt de verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek niet, indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Bor, artikelen 2 en 3 van bijlage II.

Indien reeds voorzien was in een woonbestemming had de voorgenomen uitbreiding van de boerderij conform artikel 2 lid 3 onder a van bijlage II Bor , kunnen plaatsvinden.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

In de bodem kunnen ook aardkundige waarden aanwezig zijn. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet verplicht de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk project rekening te houden met de in de grond aanwezige monumenten.

Het projectgebied is aangeduid met de waarde 'historische kernen (1832), buitenplaatsen, middeleeuwse begraafplaatsen (in gebruik) en zone rond historische nederzittingslocaties'. Voor deze gronden is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen > 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv.

Het project voorziet in een uitbreiding van de boerderij van ca 50 m². Tevens zal gespiegeld aan deze uitbreiding een veranda worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze veranda is de bodem ingreep beperkt tot een funderingspoer van 70 cm bij 70 cm. De met dit plan voorgenomen grond ingreep is daarmee geringer dan de voornoemde 100 m².

Gezien de aard van de bouwplannen zal er geen sprake zijn van het roeren van gronden (op plaatsen waar de grond niet is geroerd). Zodoende is extra onderzoek naar archeologie niet nodig.

Cultuurhistorie

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente De Wolden vastgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart biedt inspiratie voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

Op de beleidskaart is het projectgebied deels aangeduid als beleidsgebied 2. Dit geeft aan dat dit gebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft en dat bij nieuwe ontwikkelingen cultuurhistorische waarden een grote rol dienen te spelen. De cultuurhistorie kan daarbij inspirerend werken bij nieuwe ontwikkelingen.

Op de inventarisatiekaart is het projectgebied deels aangeduid als 'Hollandveenontginning, met heterogene structuur'. De Prinsesseweg is aangeduid als 'weg, tussen 1832 en 1908'. Daarbij is de boerderij en een aantal omliggende boerderijen en/of schuren aangeduid als 'historische nederzittingslocaties (1832)'

Daarbij is de boerderij Prinsesseweg 18 aangeduid op de lijst met karakteristieke panden. Deze aanduiding is echter niet geborgd in de geldende beheersverordening.

Het college alsmede de raad streven er naar de karakteristieke hoofdvorm van deze panden te behouden. Zoals aangegeven is dit streven dan wel de bescherming daarvan niet geborgd in de geldende beheersverordening.

Met dit project vindt een beperkte uitbreiding van de boerderij plaats. Deze uitbreiding is vormgegeven met respect en passend bij de bestaande boerderij. Daarmee wordt de hoofdvorm van de boerderij niet onevenredig aangetast. Daarbij wordt met dit project voorzien in een passende functie waarmee onderhoud en beheer voor deze boerderij en daarmee instandhouding geborgd is.

Zoals aangegeven blijft de verkavelingsstructuur en daarbij behorende landschappelijke structuren behouden met dit project. Daarmee zullen met dit project de bestaande cultuurhistorische karakteristieken van het omliggende landschap niet nadelig aangetast worden.

5.3 Water

Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta, welke verantwoordelijk is voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

Via een digitale toetsing op dewatertoets.nl is gebleken dat onderhavig project geen invloed heeft op de waterhuishouding. Conclusie van de watertoets is: *Het project betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het project. Er is geen waterschapsbelang.*

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder 'woning' wordt verstaan (artikel 1 Wet geluidhinder): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

De bestaande woning in het voorste deel van de boerderij is een bestaande woning en heeft conform de Wet geluid hinder geen nadere afweging.

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woning in het achterste deel van de boerderij is gelegen binnen de zone (200 meter) van de Prinsesseweg. De woning is daarbij gelegen op circa 38 meter van het midden van de Prinsesseweg.

Gezien de ligging van de aanvullende woning achter(in) de bestaande bebouwing in een relatief openlandschap is het aannemelijk dat de voorkeurswaarde op de gevel niet overschreden wordt. Daarbij zal met de verbouw van de woonboerderij voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit verbouw niveau. Dat houdt in dat het binnen niveau ten hoogste 30 dB zal bedragen en de gevel een minimale werking van 20 dB zal bedragen. Met technische toepassingen kan daaraan worden voldaan.

Spoorverkeerslawaaï

De nieuwe woning in het achterste deel van de boerderij is gelegen binnen de zone (200 meter) van het spoor Meppel – Onnen (Groningen). De woning is daarbij gelegen op circa 200 meter van het midden van het meest dicht bijgelegen spoor.

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein.

Woon- en leefklimaat

Gezien de aard en omvang van het project alsmede het voornoemde is te stellen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Indien een voornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, hoeft geen verdere beoordeling ten aanzien van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit project maakt de verbouw van een woonboerderij naar twee woningen mogelijk. Er is daarom geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Er is daarom sprake van een 'NIBM'-situatie waardoor nader onderzoek achterwege kan blijven.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het zoveel mogelijk beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Ten aanzien van de mogelijke risico's die kunnen ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over de weg, water, spoor en door buisleidingen kan gesteld worden dat dit niet op onderhavig plan van toepassing is. Deze conclusie is getrokken na toetsing op de website www.risicokaart.nl.

Buisleidingen

Wel is er geconstateerd dat er op ongeveer 100 meter van het projectgebied twee hogedruk aardgastransportleidingen van de NAM lopen.

In onderstaande tabel is van beide buisleidingen, aan de hand van de werkdruk in uitwendige diameter, de legaliteitsgrenzen alsmede de afstand van de buisleiding tot de aanvullende woning aangegeven.

Leiding ID	Werkdruk (Kpa)	Uitwendige diameter (inch)	1% legaliteit grens (m)	100% legaliteit grens (m)	Afstand woning - buisleiding (m)
12228	7500	5,98	95	70	106
12461	8000	12,01	180	90	101

Blijkens de voorstaande tabel is de aanvullende woning gelegen binnen het invloedsgebied (1% legaliteit grens) van buisleiding met Leiding ID gelegen. De 100% legaliteitsgrens wordt daarbij niet overschreden. Daarmee is in dezen een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist.

Basisnet (spoorlijn)

De spoorlijn Meppel – Onnen (Groningen) maakt onderdeel uit van het Basisnet spoor. In het Basisnet zijn plafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld en deze zijn in de Regeling Basisnet vastgelegd. Voor ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met deze regeling. In het Bevt zijn de normen vastgelegd die voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelden.

Volgens de Regeling Basisnet vinden de volgende transporten gevaarlijke stoffen plaats:

Spoorvak	PAG	PR10E-06	Vervoershoeveelheden	A	B2	C3	D3	D4
BF	ja	6 m		1430	910	5620	1110	180

Voor dit spoor (trajectnummer 40BF.4) is het PR-plafond gelegen op 6 meter. Er is geen GR-plafond 10-6 voor dit traject aangegeven. Het GR-plafond 10-7 is gelegen op 20 meter en het GR-plafond 10-8 is gelegen op 243 meter.

Het spoor is op ca 200 meter van de aanvullende woning gelegen. Daarmee wordt het PR plafond en GR plafond 10-6 niet overschreden.

Overige risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied (straal 400 meter) geen andere dan voornoemde risicobronnen aanwezig.

Overweging groepsrisico

Met dit project vindt een (rekenkundige) toename van 2.1 personen plaats. Dit heeft vanwege de geringe populatietoename geen gevolgen voor het groepsrisico.

Het totale groepsrisico in dit gebied ligt ruimschoots beneden de factor 0,1 van de oriëntatiewaarde. Daarnaast neemt vanwege de ligging buiten de 100% letaliteitszone van de buisleiding het groepsrisico reken technisch niet toe.

Dit houdt in dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. En dat geen onderzoek noodzakelijk is naar locaties met een lager groepsrisico. Ook zijn maatregelen die kunnen leiden tot een lager groepsrisico niet noodzakelijk. Wel moet worden ingegaan op zelfredzaamheid en hulpverlening.

Zelfredzaamheid en hulpverlening

Voor dit plan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Drenthe. Daarbij is geadviseerd om rekening te houden met brandwerende scheidingen tussen de woningen van minimaal 60 minuten.

Vanwege dit risico voor de externe veiligheid moet een brandmuur tussen de beide woningen met een minimale 60 minuten brandwerendheid worden geplaatst. Dit wordt overigens ook vanuit het bouwbesluit geëist.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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 dezen de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit project gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Door de voorgenomen ontwikkeling zal er een afname qua (mogelijke) bedrijvigheid plaatsvinden. De agrarische activiteiten zullen komen te vervallen.

In de nabijheid (straal 200 meter) van de aanvullende woning zijn de volgende bedrijven gelegen

Adres	bestemming	categorie	Richtafstand (rustig gebied)	Afstand woning – bestemming
Prinsesseweg 8	Recreatie	3.1	50	129
	Aanverwant agrarisches bedrijf (paardenhouderij)	3.1	50	128*
Prinsesseweg 36	Agrarisch (bedrijf)	3.2	100	163

*gemeten tot aan het bouwvlak

Blijkens voornoemde tabel wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden. Daarbij is het project gelegen in zogenaamd gemengd gebied en kan de voornoemde richtafstanden met een stap worden verkleind.

In de Wet geurhinder (Wgh) zijn voor agrarische bedrijven bepalingen opgenomen betreffende de aan te houden (vaste) afstanden van diervverblijven tot dan wel een maximale belasting op, een gevoelige functie zoals de aanvullende woning. Voor het houden van (melk)rundvee dan wel paarden is sprake van een vaste afstand van 50 meter. Daaraan wordt met dit project tevens ruimschoots voldaan. Tevens zijn andere woningen van derden op kortere afstand van de agrarische (aanverwante) bedrijven gelegen.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving, omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand.

5.8 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld. De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreft.

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 regels gesteld en vrijstelling gegeven over de soortenbescherming, faunabeheer en houtopstanden in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. In deze verordening zijn de vrijstelling voor beweiden en bemesten en de soortenvrijstellingen van het rijk overgenomen. Verder zijn er regels gesteld om faunabeheer mogelijk te maken. Ten slotte de spelregels voor houtopstanden (voorheen Boswet) vastgelegd. Zo is bepaald aan welke eisen een compensatieverzoek moet voldoen en is de mogelijkheid voor het aanleggen van tijdelijk bos geregeld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 20 december 2016 de beleidsregels Wet natuurbescherming Drenthe vastgesteld. Deze beleidsregels gaan over het toedelen van ontwikkelingsruimte in relatie tot de PAS (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden. De provincie Drenthe zet zich ook in voor actieve soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming geldt dat in en in de nabijheid van het projectgebied geen sprake is van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden. Het meest dicht bijgelegen Natura 2000 gebied (Holtingerveld) is gelegen op ca 8 km. Daarna is het Natura 2000 gebied Dwingelderveld met een afstand van 8,8 km het meest dicht bijgelegen.

Deze gebieden liggen op geruime afstand van het projectgebied. Aangezien de bestaande woning wordt gesplitst, zijn er geen effecten van het project op Natura-2000 en Natuur Netwerk Nederland (NNN) te verwachten. Een vervolgtraject in het kader van de Natuur-beschermingswet is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het project voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden die potentiële verblijfplaatsen, vliegroutes of florageergebieden verstoren. Het project heeft voorsnog geen effecten op de beschermde natuurgebieden of op de flora en fauna. Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van natuur geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit project. Op basis van de resultaten wordt dit project uitvoerbaar geacht.

5.9 Besluit M.e.r.

Op basis van het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) moet beoordeeld worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.- (beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Doorslaggevend is niet het feit of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (ABRvS 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348). Uit rechtspraak blijkt dat als een functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte er geen sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Van grondexploitatie is gezien ex artikel 6.2.1 Bro geen sprake. De initiatiefnemer staat garant voor de eventuele planschadekosten die voortvloeien uit dit project. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen en aan het splitsen van de woonboerderij op het perceel Prinsesseweg 18 te Koekange, middels een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

8. Bijlagen

8.1 Digitale watertoets



datum 16-1-2019
dossiercode 20190116-59-19616

Geachte

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Wijzigingsplan

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

8.2 Kadastraal bericht



BETREFT	De Wijk K 112
UW REFERENTIE	C
GELEVERD OP	16-01-2019 - 15:47
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11022022085
VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M	16-01-2019 - 10:43
VOLLEDIG BUGEWERKT T/M	16-01-2019 - 10:43
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	De Wijk K 112
	Kadastrale objectidentificatie : 057270011270000
Locatie	Prinsesseweg 18 7958 RT Koekange
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	10.000 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	217788 - 524750
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7830/1 Assen
Aanvullende stukken	Hyp4 72017/114
	Is aanvulling op Hyp4 7886/126 Assen
	Is aanvulling op Hyp4 7830/1 Assen
	Hyp4 7886/126 Assen
	Is aanvulling op Hyp4 7830/1 Assen
Naam gerechtigde	
Adres	Prinsesseweg 18 7958 RT KOEKANGE
Geboren	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)



BETREFT
De Wijk K 112

UW REFERENTIE

GELEVERD OP
16-01-2019 - 15:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11022022085

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
16-01-2019 - 10:43

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-01-2019 - 10:43

BLAD
2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 7830/1 Assen

Aanvullende stukken Hyp4 72017/114

Is aanvulling op Hyp4 7886/126 Assen

Is aanvulling op Hyp4 7830/1 Assen

Hyp4 7886/126 Assen

Is aanvulling op Hyp4 7830/1 Assen

Naam gerechtigde

Adres Prinsesseweg 18

7958 RT KOEKANGE

Geboren

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

8.3 Principebesluit



Vaple

VERZONDEN 11 DEC 2018

DATUM 11 december 2018
ONDERWERP Principebesluit
ONS KENMERK 000025950, WABO_VO-2018-0991

Geachte heer en mevrouw

Op 27 september 2018 hebben wij via Architectenburo van Ruth B.V. een principeverzoek ontvangen voor het omzetten van de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen" en voor het splitsen van de woning aan Prinsesseweg 18 te Koekange. Via deze brief informeren wij u over het principebesluit van burgemeester en wethouders en de te nemen vervolgstappen.

Principe-uitspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen en aan het splitsen van de woonboerderij op het perceel Prinsesseweg 18 te Koekange, middels een bestemmingsplan procedure of een uitgebreide procedure bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten;
- Het agrarisch bedrijf moet worden beëindigd;
- Er wordt een brandmuur met minimaal 60 minuten brandwerendheid geplaatst;
- De oppervlakte aan bijgebouwen zoals deze voor één woning geldt, moet na het splitsen door alle twee de woningen gedeeld worden.

Planologische situatie en toelichting principe-uitspraak

Prinsesseweg 18 te Koekange ligt in de beheersverordening Buitengebied De Wolden en heeft de bestemming "Agrarisch" met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf' en "Waarde-Archeologie". De beheersverordening geeft aan dat binnen deze bestemming één woning is toegestaan.

Postadres
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon
14 0528

E-mail
gemeente@dewolden.nl

Internet
dewolden.nl

Milieu

Bij het realiseren van nieuwe milieugevoelige objecten, in dit geval woningen, moet altijd rekening gehouden worden met omliggende bedrijven zodat er geen nieuw milieuknelpunt ontstaat. Door het toevoegen van de nieuwe woning zal geen nieuw milieuknelpunt ontstaan, omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand.

Bodem

Mogelijk is er bodemonderzoek nodig in het kader van een bestemmingsplanprocedure, omdat de bestemming gewijzigd wordt naar een gevoeligere functie, van agrarisch naar wonen. Dit zal tijdens de bestemmingsplanprocedure aan de orde komen.

Externe Veiligheid

Geconstateerd is dat er op ongeveer 100 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de NAM loopt. Vanwege dit risico voor de externe veiligheid moet een brandmuur tussen de beide woningen met minimaal 60 minuten brandwerendheid worden geplaatst. Dit wordt overigens ook vanuit het bouwbesluit geëist.

Archeologie

Het betreft het omzetten van de bestemming van Agrarisch naar Wonen en het splitsen van een bestaande woning, archeologisch onderzoek is niet nodig.

Natuur

Prinsesseweg 18 ligt niet binnen een Natura 2000 of NNN gebied.

Delen oppervlakte bijgebouwen

De oppervlakte aan bijgebouwen zoals deze voor één woning geldt, moet na het splitsen door alle twee de woningen gedeeld worden. Het is belangrijk om dit te realiseren. Ook bij eventuele verkoop is het van belang dit te melden aan de kopers, zodat er in de toekomst geen problemen ontstaan.

Procedure

Planologisch gezien is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen en de woning te splitsen. Dit kan met een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Een bestemmingsplan biedt flexibiliteit en een duidelijk overzicht van de mogelijkheden voor de komende jaren. Een uitgebreide procedure omgevingsvergunning kan iets sneller, maar biedt geen flexibiliteit. Hieronder wordt er kort een omschrijving gegeven van de omgevingsvergunning, omgevingsvergunning uitgebreide procedure en de bestemmingsplanprocedure.

Korte beschrijving omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Een omgevingsvergunning uitgebreide procedure betreft een planologische ontheffing aan een bouwplan. Het bouwplan en de ontheffing van de beheersverordening volgen dezelfde procedure. Om de procedure voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning te kunnen starten verzoeken wij u een stedenbouwkundig adviesbureau een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning uitgebreide procedure conform art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 WABO te laten maken. Deze ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan de onderstaande eisen:

- Aanlevering conform bijlage 1, Aanleveringsvoorwaarden.
- Uitgifte plannummer en vaststelling plangrens via gemeente (dhr. H. Cannegieter, tel.nr. 140528).
- De verplichte onderzoeken inzake water, flora/fauna, archeologie en andere voor deze procedure geldende onderzoeken moeten verwerkt zijn.

Als het stedenbouwkundig bureau de ruimtelijke onderbouwing klaar heeft kunt een aanvraag omgevingsvergunning indienen met de onderdelen "Handelen in strijd met ruimtelijke regels", "Bouwen". De aanvraag wordt behandeld, hierbij vindt vooroverleg plaats met de wettelijke overlegpartijen (o.a. provincie). Dit wordt gevolgd door de ter inzage legging van het ontwerpplan gedurende 6 weken met daarbij de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Hierna zal de gemeenteraad ter vaststelling over het plan moeten besluiten. Ook dit besluit zal 6 weken ter inzage moeten liggen met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Gebeurt dit niet dan is na die 6 weken het plan in werking. De leges voor deze specifieke procedure bedraagt € 2.428,00.

Voor beide procedures geldt dat mogelijke zienswijzen en/of beroepschriften het voor ons noodzakelijk zouden kunnen maken onze principebereidheid tot medewerking in te trekken, aanvullende eisen te stellen en/of wijzigingen van uw plannen te verlangen

Korte omschrijving bestemmingsplanprocedure

Het team Ruimtelijke Ontwikkeling zal deze taak op zich nemen. Indien u kiest voor een bestemmingsplan en akkoord bent met de door ons voorgestelde handelswijze vragen wij u contact op te nemen met de heer Ramon ter Stege of mevrouw Jenny Nijzing van het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling, bereikbaar via het telefoonnummer 140528.

Om de procedure voor een bestemmingsplan te kunnen starten verzoeken wij u een stedenbouwkundig adviesbureau een bestemmingsplan conform art. 3.1 lid 1 Wro hiervoor te laten maken. Deze herziening zal moeten voldoen aan de onderstaande eisen:

- Aanlevering conform bijlage 1, Aanleveringsvoorwaarden 2012.
- Uitgifte plannummer en vaststelling plangrens via gemeente (dhr. H. Cannegieter, tel.nr. 140528).

- De verplichte onderzoeken inzake water, flora/fauna, archeologie en andere voor deze procedure geldende onderzoeken moeten verwerkt zijn.

Als het stedenbouwkundig bureau het bestemmingsplan klaar heeft kan deze bij ons aangeleverd worden voor het doorlopen van de planologische procedure. Dit betekent dat er eerst vooroverleg plaatsvindt met de wettelijke overlegpartijen (o.a. provincie). Dit wordt gevolgd door de ter inzage legging van het ontwerpplan gedurende 6 weken met daarbij de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Hierna zal de gemeenteraad ter vaststelling over het plan moeten besluiten. Ook dit besluit zal 6 weken ter inzage moeten liggen met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Gebeurt dit niet dan is na die 6 weken het plan in werking en kunt u een passende bouwaanvraag indienen. De leges voor deze specifieke procedure bedragen € 2.248,00.

Wij wijzen u er wel op dat mogelijke zienswijzen en/of beroepschriften het voor ons noodzakelijk zouden kunnen maken onze principebereidheid tot medewerking in te trekken, aanvullende eisen te stellen en/of wijzigingen van uw plannen te verlangen.

Planschade-afwentelingsovereenkomst

Bij de principebeoordeling van uw plan houden wij zorgvuldig rekening met de belangen en rechten van omwonenden en omliggende bedrijven. Toch bestaat de kans dat belanghebbenden gegronde bezwaren hebben tegen uw plan. Als een belanghebbende van mening is dat hij of zij schade ondervindt kan diegene schade claimen. Daarom willen we graag een planschade-afwentelingsovereenkomst met de eigenaar/initiatiefnemer sluiten. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt geregeld dat eventuele financiële gevolgen (planschadeclaims) van de te voeren ruimtelijke procedure door de initiatiefnemer worden gecompenseerd aan de gemeente. Meer informatie over planschade kunt u vinden op onze website www.dewolden.nl.

De overeenkomst hebben we in tweevoud bijgesloten. Wilt u deze ondertekend retourneren? U krijgt volgens een door ons getekend exemplaar teruggestuurd.

Leges

Voor het principebesluit van het college gelden leges ter hoogte van €303,80. U ontvangt hiervoor een factuur.

Nadere informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Ilon Hamminga, medewerker Ruimtelijke Initiatieven van de gemeentewinkel. U kunt haar telefonisch bereiken op telefoonnummer 140528.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van De Wolden,



Ilon Hamminga
Medewerker Ruimtelijke Initiatieven

Kopie: Architectenburo van Ruth B.V.,