

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. GEBRUIK PAND BOSKAMPSBRUGWEG 2 HAVELTE ALS WOONZORGCENTRUM EN REALISATIE AANBOUW

1. INLEIDING.

Het pand Boskampbrugweg 2 te Havelte is in de eerste helft van de 19 eeuw gebouwd als boerderijcomplex. Het complex bestond toen uit: de boerderij (anno 1843-rijksmonument) met een dwarsgeplaatst voorhuis, een stookhok op het met keitjes bestrate erf en – aan de overzijde van de weg - twee schuren.

Zo'n 30 jaar geleden, in de jaren '80, is de boerderij onder leiding van architectenbureau Wouda en van der Schaaf uit Meppel getransformeerd tot het gemeentehuis van Havelte. Omdat de boerderij onvoldoende ruimte had voor de nieuwe functie is een aanbouw bijgebouwd.

Door de gemeentelijke herindeling in Drenthe is de gemeente Havelte in 1998, samen met drie andere gemeenten, opgegaan in gemeente Westerveld. Deze nieuwe gemeente was tot 2009 gevestigd in het gemeentehuis in Havelte, incl. een aantal tijdelijke onderkomens, totdat zij begin 2009 naar de definitieve plek verhuisde: het nieuwgebouwde gemeentehuis in Diever. Door de gemeentelijke herindeling en de gerealiseerde nieuwbouw verloor het pand zijn functie.

Besloten is het pand te verkopen. De 2 schuren waren in een eerder stadium al verkocht. Dit heeft enige tijd geduurd. In 2015 is het pand verkocht aan woonzorgcentrum De Berkenhof. Het is de bedoeling het pand qua onderhoudsstaat in ere te herstellen en te transformeren naar een woonzorgcentrum voor ouderen. D.w.z. appartementen in de huur (onder de huur subsidiegrens) waarbij de huurder de mogelijkheid heeft om zorg in te kopen.

De Berkenhof heeft een plan ingediend voor de verbouw van het voormalige gemeentehuis. In de voormalige boerderij en de aanbouw zullen resp. 9 en 8 appartementen worden gerealiseerd. Het toekomstig gebruik is strijdig met het nog ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Uit oogpunt van exploitatie is het noodzakelijk dat de bestaande gebouwen worden uitgebreid met een extra aanbouw. Daarin zullen 5 appartementen komen. De gewenste uitbreiding zal niet worden gerealiseerd binnen de mogelijkheden die het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt. Gekozen is voor de locatie aan de zijkant, d.w.z. zuidelijk van de bestaande aanbouw en het stookhok, rood omcirkeld in onderstaand kaartje.



2. LEESWIJZER.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de volgende aspecten.

- Is de gevraagde uitbreiding uitruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (3).
- Provinciaal beleid (4).
- Gemeentelijk beleid (5).
- Milieu- en omgevingsaspecten (6).
- Uitvoerbaarheid (7).

3. IS UITBREIDING RUIMTELIJK AANVAARDBAAR?

Het huidige complex is gelegen in een open ruimte, die omsloten wordt door hoge beplanting en bomen. De boerderij staat parallel aan de Boskampsbrugweg. De historische boerderij heeft een zijbaander met een in 1843 dwars voor geplaatst woonhuis. Het woonhuis is opgetrokken uit baksteen en heeft een met hollandse pannen belegd schilddak met hoekschoorstenen. Het hoofdgebouw van de boerderij (het 'schuurdeel') is tevens opgetrokken uit baksteen en heeft een rieten wolfsdak met uileborden.



Aan de oostzijde is het stookhok nog aanwezig. Aan de overzijde van de weg staan twee (bijbehorende) schuren, waarin op dit moment een kapper en een adviesbureau zijn gevestigd. Deze schuren staan op een stenen voet en hebben zwarte gepotdekselde houten delen. De ene schuur heeft een rieten schilddak en de andere een rieten wolfsdak.



Met de eerder gerealiseerde uitbreiding voor de functie van gemeentehuis van architecten Woud&Van der Schaaf in 1988, is het geheel zorgvuldig ingepast in het historisch ruimtelijke patroon van het dorp.

Omdat het gebouw vele benamingen kan hebben, wordt het bestaande complex bestaande uit de voormalige boerderij met aanbouw vanaf nu 'de boerderij' genoemd, dit om verder geen onduidelijkheid te scheppen.



De locatie kenmerkt zich door open weides die omsloten worden door wegen met daarlangs lanen of solitaire bomen. Onder de bomen door is er zicht op deze karakteristieke open plekken. Aan de oostzijde van de locatie is een houtwal gelegen, waarin de forse eiken beeldbepalend zijn. Met name in het zuidoostelijke deel is de onderbeplanting (en de beplanting van het aangrenzende perceel) dichter van karakter. Hierdoor ontstaat een deels besloten ruimte rondom de boerderij.

De voortuin van een boerderij vormt van oorsprong het representatieve deel van het erf. Hagen rondom met daarbinnen sierheesters en gemakkelijke bloeiende vaste planten. De huidige klassieke inrichting voldoet minder aan dit beeld. De beukenhaag rondom de voortuin wel. In de periode voordat er prikkeldraad beschikbaar kwam, waren de weides omzoomd door meidoornhagen, waar mee het vee binnen de weides werd gehouden.



In de directe omgeving zijn hoogteverschillen herkenbaar. Het gebouw en de omsloten wei aan de zuidoostzijde liggen hoog. Aan de oostzijde van het terrein is een omsloten weide gelegen, die aanmerkelijk lager in het landschap ligt, met steilranden rondom. Ook de parkeerplaats aan de noordzijde ligt enigszins verdiept. Onder het maaiveld van de huidige weide aan de zuidzijde van de boerderij is een bergbezinkbassin gelegen.





Bestaande situatie.

Ruimtelijke randvoorwaarden.

Op basis van bovenstaande bevindingen zijn voor de gewenste uitbreiding van de bebouwing de volgende randvoorwaarden geformuleerd.

Stedenbouwkundige structuur

De boerderij blijft gezien de cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit in dezelfde opzet gehandhaafd. Er is dan ook slechts een bescheiden rol voor eventuele nieuwbouw weggelegd binnen het bestaande complex van gebouwen en bouwwerken, groene ruimtes, parkeerplaats en wegenstelsel.

Eventuele nieuwbouw zou op zorgvuldige en bescheiden wijze aansluiting moeten zoeken bij de – vanaf de Kosterijstraat gezien – rechterzijde van de uitbreiding t.b.v. het gemeentehuis tot aan de perceelgrens. De eventuele aanbouw moet voorzien worden van een wolf- of zadeldak, waarbij nokhoogte van de bestaande bebouwing niet wordt overschreden. Qua architectuur zal aansluiting gezocht moeten worden bij die van de huidige aanbouw.

De nieuwbouw moet zich beperken tot de zone achter het bakhuisje tussen de erfgrans (houtwal met eiken langs een laag gelegen weilte) en het thans als plaatsje/tuin ingerichte terrein achter het bakhuisje. Vanaf de Kosterijstraat mag het zicht op de monumentale boerderij met voortuin, het bakhuisje en de uitbreiding in beginsel niet verstoord worden.

Landschappelijke opbouw

Het geheel van een open weide, omsloten door houtwallen en bomenrijen aan de zuidzijde van de boerderij vormt een waardevol en karakteristiek onderdeel. Dit moet behouden

blijven. Dit betekent dat het als weiland ingerichte terrein tussen Boskampweg, Kosterijstraat, perceelgrens ('bosrand') tot aan de lijn achter het bakhuisje vrijgelaten moet worden van bebouwing. De groene open ruimte zou een functie kunnen krijgen als weide eventueel gecombineerd met moestuin en/of boomgaard. Rondom de weide aan de zuidzijde (langs de Boskampsbrugweg en de Kosterijstraat) zou eventueel een meidoornhaag aangeplant (uiteindelijke hoogte 1m) kunnen worden, refererend aan de oorspronkelijke functie van de weides.

Qua inrichting en materiaalgebruik zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij streekeigen beplanting en erfinrichting.

Voortuin

Het is wenselijk de beukenhaag als begrenzing van de voortuin te handhaven.

Het plaatsen van grote(re) solitaire boom, bijvoorbeeld een rode beuk, noteboom, linde of kastanje is een pré.

'Zijtuin'

De veldkeien (of 'kinderkoppen') met enkele zwerfkeien die tussen de Boskampsbrugweg en de boerderij liggen als grens tussen 'schuur' en de weg sluiten goed aan op de gewenste karakteristiek. Deze blijven bij voorkeur gehandhaafd.

Parkeren

De parkeerplaats moet op de huidige plek (aan de noordzijde van de boerderij) gehandhaafd worden. De verdiepte ligging zorgt van nature voor een goede inpassing.

De parkeerplaats met hagen rondom, gebakken klinkers en 'fietsenstalling' maakt deel uit van het totaal ontwerp en biedt ruimte aan 24 voertuigen.

Overige elementen

Ter hoogte van het bergbezinkbassin is geen opgaande beplanting mogelijk, vanwege het bassin in de ondergrond.



Wenselijke situatie.

Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het rijksbeleid niet relevant is voor het project. Omdat het perceel ligt binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht is er overleg geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wat de verbouw van het rijksmonument betreft zal er ook overleg worden gevoerd met de betrokken dienst. Ook de vormgeving van de nieuwbouw komt daarbij aan de orde.

In de hoofdstukken 4 en 5 wordt daarom enkel stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid dat van toepassing is op het initiatief. De voorgestane ontwikkeling wordt aan dit beleid getoetst. In hoofdstuk 6 en 7 komen resp. aan de orde de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid.

4. PROVINCIAAL BELEID.

Omgevingsvisie en –verordening

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze is in 2014 geactualiseerd. De omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. Het doel van de omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een omgevingsverordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en op 17 oktober 2015 geactualiseerd en vastgesteld.

In de Omgevingsvisie + titel 2 van de verordening zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit zijn: de kernkwaliteiten (1), ladder voor duurzame verstedelijking (2) en de milieu- en leefomgeving (3). Hierop zal onderstaand nader worden ingegaan.

Ad. 1. De kernkwaliteiten.

Kernkwaliteiten zijn, blijkens artikel 3.1 van de (omgevings)verordening kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft:

- a. archeologie;
- b. aardkundige waarden;
- c. cultuurhistorie;
- d. landschap;
- e. rust;
- f. natuur.

Van belang is artikel 3.7 van de verordening: werken met kernkwaliteiten.

Artikel 3.7

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

In principe ligt binnen bestaand stedelijk gebied de verantwoordelijkheid voor kernkwaliteiten bij de gemeente. Uitzondering daarop zijn archeologie en cultuurhistorie. Op deze 2 aspecten wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

Door de voorgenomen nieuwbouw worden, gelet op de hoofdstukken 3 en 6, de kernkwaliteiten niet significant aangetast.

Ad. 2. Ladder voor duurzame verstedelijking.

Evenals in het nationaal beleid, wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevragende functies de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd.

Van belang is artikel 3.15 van de verordening: toepassen ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.15

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een Rood-voor-groen dan wel ruimte-voor-ruimte regeling.

Het doel van de ladder is dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering) of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De locatie Boskampsbrugweg 2 ligt in het dorp Havelte, dus bestaand gebied. Wat het voormalig gemeentehuis betreft is sprake van functieverandering. Om die verandering exploitabel te maken is een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk. Er is geen sprake van een uitbreidingslocatie maar van inbreiding. Bovendien wordt de nieuwbouw functioneel gekoppeld aan een bestaand gebouw.

De ladder wordt derhalve in acht genomen.

Ad. 3. Milieu- en leefomgeving.

D.m.v. deze bepaling wordt geregeld dat beoordeeld wordt of milieubelangen en belangen op gebied van externe veiligheid in het geding zijn.

In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden bij de voorgenomen ontwikkeling.

Er zijn geen aandachtspunten.

Conclusie

Met de bepalingen van de omgevingsvisie en -verordening is rekening gehouden.

5. GEMEENTELIJK BELEID.

Ruimtelijke Structuurvisie Westerveld 2009-2030

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie van Westerveld vastgesteld. De structuurvisie is het instrument waarin de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied zijn vastgelegd. Hierbij is de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. Met de structuurvisie heeft de gemeenteraad duidelijk gemaakt wat hij de komende tien jaren wil versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist wil behouden of beschermen.

Daarmee bepaalt de structuurvisie ook de richting van de bestemmingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

Een belangrijke koerswijziging die de gemeente met de ruimtelijke structuurvisie (en de daaraan ten grondslag liggende Visie op het Wonen 2012 - 2020) inzet, betreft de omslag van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken. De overheid is faciliterend en regisserend. Met de beschikbare instrumenten en middelen stuurt de gemeente er op dat het bereiken van de ambities en doelen dichterbij gebracht wordt.

Hiervoor heeft de gemeente andere partijen in de samenleving hard nodig. In tegenstelling tot het verleden zijn daarom in de structuurvisie geen specifieke locaties vastgelegd waarbinnen alleen woningbouwinitiatieven ontplooid mogen worden. Er zijn veel mogelijkheden voor kleinschalige / incidentele particuliere initiatieven, mits deze plaatsvinden binnen de kwalitatieve kaders die onder andere gevormd worden door de ruimtelijke karakteristiek.

Bij woningbouw gaat de gemeente uit van een vraaggestuurde markt. De gemeente wil in de toekomst de kwalitatief hoogwaardige woongemeente blijven die zij nu al is. Het begrip vitaal is daarbij uitgangspunt: met een vitale gemeente is de kans op behoud van de leefbaarheid het meest aanwezig. In de Visie op Wonen voor 2012-2020 is dit verder uitgewerkt en vertaald naar (programmatische) keuzen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een vraaggerichte benadering en een particulier initiatief.

De plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurten en de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

Uitgangspunt blijft dat bij voorkeur sprake moet zijn van een locatie in of grenzend aan een dorp.

De locatie ligt in het dorp Havelte. De voorgenomen ontwikkeling (verbouw bestaand pand + nieuwbouw) is in overeenstemming met de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit ter plaatse. De appartementen die gerealiseerd gaan worden voorzien, gezien het aantal aanmeldingen na het bekend worden van de plannen, in een grote behoefte.

Conclusie

Het initiatief pas binnen de kaders gesteld in de ruimtelijke structuurvisie.

Visie op wonen

De 'Visie op wonen' is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. De visie heeft een doorlooptijd tot 2020. In het beleid worden de ontwikkelingen van de afgelopen jaren beschreven en is een vooruitblik op de te verwachten ontwikkelingen verbeeld.

De ontwikkeling van het aantal inwoners wordt op dit moment nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in / vertrek uit de gemeente. Om de gevolgen van de krimp zoveel als mogelijk op te vangen, is het daarom vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen. Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens de prognose, de komende 20 jaar ook negatief.

De raad kiest er voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren in de gehele gemeente.

Daarnaast zijn in het programma nog aantallen woningen gereserveerd voor specifieke opgaven, zoals 50 woningen voor levensloop bestendig wonen in het dure / zeer dure

segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus en circa 50 woningen gereserveerd voor particuliere initiatieven. Er zullen geen zelfstandige woningen worden gerealiseerd maar woonruimtes in de sfeer van appartementen. Een groot deel wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Slechts voor een beperkt aantal moet er nieuwbouw komen.

Er hoeft niet regionaal te worden afgestemd omdat dat artikel 3.24 van de omgevingsverordening niet van toepassing is.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de woonvisie.

Nota toetsingskader zorg.

De nota voorziet in ruimtelijke kaders waarbinnen zorg kan worden aangeboden en wordt momenteel herschreven. Het initiatief is geen zorginstelling. Het is hoofdfunctie wonen waarbij zorg aangeboden wordt. Het initiatief valt daardoor onder, de in het toetsingskader genoemde, zorg als nevenfunctie in komplannen. De zorg die daaronder valt wordt hetzelfde getoetst als agrarische bedrijven die als nevenfunctie een zorgboerderij willen beginnen. Daarin wordt aangegeven dat met name een ruimtelijke afweging gemaakt dient te worden en dat vanuit economisch oogpunt, vanwege leefbaarheid en met het oog op kleinschaligheid dergelijke initiatieven gestimuleerd worden met een maximum van 5 toelaatbare plekken. Meer plekken toestaan kan een onevenredige belasting opleveren op de gemeentebegroting. Op basis van dit aantal is het initiatief niet toegestaan. Het getal is niet maatgevend en moet vanuit de interpretatie van de nota in een breder perspectief gezien worden. Zeker als de functie ruimtelijk passend is en meerdere factoren van belang zijn.

Het beleid biedt interpretatieruimte om via de privaatrechtelijke weg afspraken te maken met de ondernemer zodat er sturing plaatsvindt op het potentiële risico dat er een onevenredige belasting op treedt op de gemeentelijke begroting. Daarnaast biedt het beleid de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning de zaken geïsoleerd te regelen zodat de privaatrechtelijke weg de publiekrechtelijke weg verstrekt en vice versa.

Ruimtelijk is de functie passend en het object en de locatie leent zich voor dergelijke initiatieven voor ouderen. Omdat deze functie passend is en dit initiatief een aanvulling is op het bestaande voorzieningenniveau zijn er gesprekken gevoerd met de ondernemer. Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over de afspraken m.b.t de zorg.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met de nota toetsingskader zorg.

Bestemmingsplan (geldend).

Ter plaatse is nu nog geldend het bestemmingsplan 'Havelte-Dorp Oud, 1990'. In dat bestemmingsplan is rekening gehouden met het beschermd dorpsgezicht 'Havelte-Oud'.

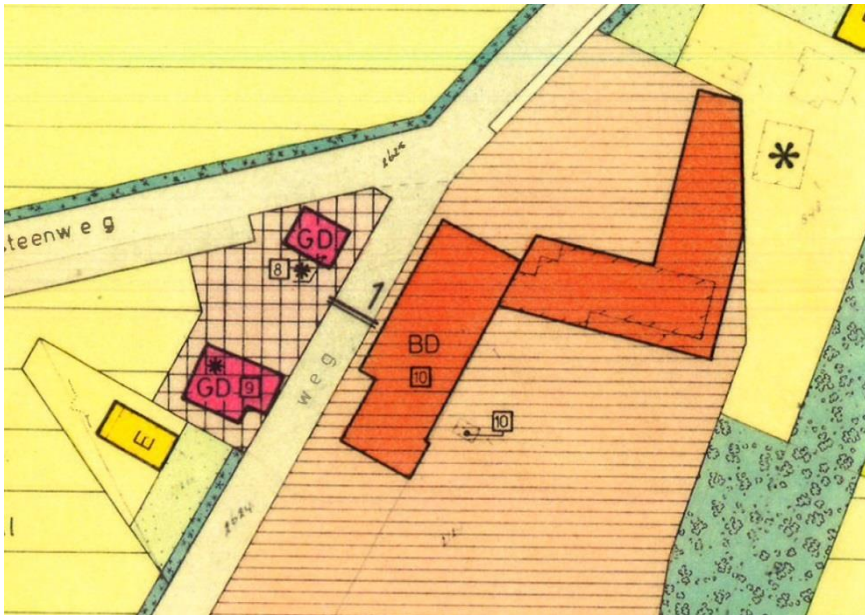
De locatie Boskampbrugweg 2 ligt binnen de grens van het in 1969 aangewezen beschermd dorpsgezicht. De voormalige boerderij is aangewezen als Rijksmonument.

Het voormalig gemeentehuis is bestemd tot 'Bijzondere doeleinden'.

De bestemming luidt als volgt:

'De gronden op de kaart aangewezen voor 'bijzondere doeleinden' zijn bestemd voor bestuurlijke, maatschappelijk (dienstverlenende), culturele en/of religieuze doeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven alsmede, indien en voor zover het bebouwingsvlak is voorzien van een volgnummer, voor de instandhouding van de cultuurhistorische en/of architectonische waarden' (einde citaat).

Op onderstaand kaartfragment staat het bebouwingsvlak aangegeven.



Uit het fragment blijkt, dat het geldende bestemmingsplan ruimte biedt voor uitbreiding aan de achterzijde. Er is voor gekozen die mogelijkheid niet te benutten. Dit heeft te maken met het hoogteverschil, logistiek en verkleinen parkeerplaats.

Het toekomstig gebruik voor wonen met zorg is strijdig met de voorschriften behorende bij de bestemming 'Bijzondere doeleinden'.

Bestemmingsplan, nieuw.

Begin 2015 is de procedure gestart voor een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Havelte. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de actualisering van een aantal bestemmingsplannen die nu nog voor het dorp Havelte gelden. In het ontwerp-bestemmingsplan zal voor de locatie een passende bestemming worden opgenomen, inclusief de beoogde uitbreiding.

Het toekomstig gebruik wordt namelijk als passend gezien en zorgt niet voor belemmeringen voor bestaande functies in de directe omgeving.

De gewenste uitbreiding is ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Daarom wordt vooruitlopende op de procedure van het nieuwe bestemmingsplan een projectprocedure gevolgd.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.

Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan de planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten.

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

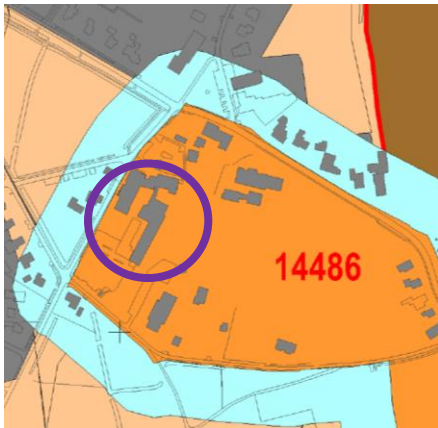
Op 1 januari 2012 zijn de Wet en het Besluit tot modernisering van de monumentenzorg in werking getreden. Voor de ruimtelijke ordening betekent dit een omschakeling van een objectgerichte naar omgevingsgerichte benadering. Door deze modernisering moet meer rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld is het plangebied als volgt aangeduid:



uitsnede gemeentelijke archeologische arbeidskaart

○ = plangebied

Uit een uiterst beknopt onderzoek blijkt dat de locatie valt binnen het middeleeuwse hart van Havelte, een terrein van hoge archeologische waarde (mon.nr. 14486: middeleeuwen 450 – 1500 na Chr.). De boerderij, die ook in gebruik is geweest als gemeentehuis, dateert in aanleg uit de 18^e eeuw, het voorhuis is in 1843 gebouwd en in 1989 is het gebouw



aangepast en
1925



uitgebreid ten behoeve van de functie gemeentehuis. Door gebrek aan kantoorruimte zijn in een later stadium kantoorcontainers geplaatst op het terrein. Ook is er een parkeerplaats aangelegd. Zowel de parkeerplaats als de kantoorcontainers zijn verdwenen. Het terrein is nu in gebruik als grasland/weiland/tuin.

Het beleid van de Gemeente Westerveld voor gebieden met een hoge archeologische waarde is behoud in situ, indien niet mogelijk: opgraven. Vrijstelling bij ingrepen $\geq 70 \text{ m}^2$ in de historische kernen. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek was noodzakelijk.

Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Westerveld uitgevoerd door Laagland Archeologie.

Er is een bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met een verkennend veldonderzoek.

Het werk is uitgevoerd conform de eisen gesteld in de KNA 3.3.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor de periode middeleeuwen-nieuwe tijd. Op grond van de uitkomsten van het bureauonderzoek is

een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. De bodem van het onderzoeksgebied blijkt tot in de ondergrond geroerd.

Het advies van Laagland Archeologie is:

- 'vanuit archeologisch standpunt is er geen reden om vervolgonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt dan ook om het terrein vrij te geven van nader archeologisch onderzoek'.

Conclusie

Het advies van Laagland Archeologie wordt overgenomen. Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven.

Mochten tijdens de civiele graafwerkzaamheden onverwacht toch archeologische waarden worden aangetroffen, geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het perceel/de panden Boskampsbrugweg 2 zijn gelegen binnen de grens van het in 1969 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'Havelte-oud'. Uit het aanwijzingsbesluit wordt het volgende geciteerd.

'Gebied nabij brink

Noordwestelijk van deze groep boerderijen ligt de brink op de splitsing Dorpsstraat-Boskampsbrugweg. Rond deze brink was van oudsher een aantal boerderijen gelegen. Hoewel hier een aantal vernieuwingen in de bebouwing heeft plaatsgevonden, is de aanwezigheid ervan aan de rand van de binnenes voor het dorpsaspect onmisbaar.

Overig gebied

Het overige gebied, dat min of meer wordt ingesloten door de Dorpsstraat, Drentse Hoofdvaart en Boskampbrugweg, wordt gekenmerkt door een fraai landschap met houtwallen en een aantal oude boerderijen. De wegen die het gebied doorkruisen, bieden hierop een aantrekkelijk uitzicht'. (einde citaat)

In hoofdstuk 3 is de locatie vanuit historisch perspectief geanalyseerd. Vervolgens is beoordeeld of en zo ja onder welke randvoorwaarden aan uitbreiding van het voormalig gemeentehuis kan worden meegewerkt.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Initiatiefnemer heeft opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten worden te zijner tijd vermeld.

Conclusie

De conclusie zal nog worden vermeld.

6.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden

voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 1.500 woningen.

Er worden 22 appartementen gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conclusie

Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling wordt een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect externe veiligheid gelden er geen beperkingen.

6.5 Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Holtingerveld' ligt in noordelijke richting op een afstand van bijna 2 kilometer. In oostelijke richting is dat 1 kilometer. Hierdoor is er geen sprake van externe werking. Het plangebied ligt evenmin binnen de Ecologische Hoofdstructuur

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

De gemeente heeft Ecogroen opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een quickscan. De belangrijkste conclusie uit het concept rapport van 18 februari 2016 is, dat de voorgevel van het bijgebouw potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen herbergt (daklijsten, boeiboord en kieren bij de kozijnen). Omdat er geen vleermuizen of sporen van vleermuizen zijn aangetroffen is besloten geen aanvullend onderzoek te doen. Voor de rest is geen beschermde flora en fauna aangetroffen die door de werkzaamheden schade ondervinden.

Conclusie

Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen.
Idem t.a.v. de soortenbescherming.

6.6 Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In het omliggende gebied is hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie. Die wordt uitgebreid. Dat is niet bezwaarlijk. Een grotere bescherming dan ten opzichte van de huidige woonfunctie is niet noodzakelijk. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Omdat er sprake is van een bedrijfsmatige vorm van huisvesting en zorg zal initiatiefnemer worden gevraagd een melding op grond van het Activiteitenbesluit in te dienen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

M . e . r . - (beoordelings) plicht

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Conclusie

De uitbreiding van de bebouwing is dusdanig kleinschalig van aard dat het ruimschoots onder de drempelwaarden blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uit dit hoofdstuk blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

6. Uitvoerbaarheid

Economisch.

De kosten voor het project komen ten laste van de initiatiefnemer.

Maatschappelijk.

De ontwerpbeschikking wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. De resultaten worden te zijner tijd in dit hoofdstuk vermeld.