

**Behoort bij besluit namens
burgemeester
en wethouders van Westerveld
zaaknummer 218261
12 juli 2018**

Ruimtelijke onderbouwing Eemster 1a, Dwingeloo

Herontwikkeling voormalig school Eemster



Opdrachtgever: Dhr. J.C.W. van Gerven en
Mevr. K.G. van der Meulen

Datum: 7 mei 2018
Status: definitief
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging projectgebied	1
1.3 Leeswijzer	1
2 Beschrijving van het project	2
2.1 Huidige situatie.....	2
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	5
3 Beleid.....	5
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4 Omgevingsaspecten.....	11
4.1 Milieuzonering.....	11
4.2 Bodem	11
4.3 Geluid	12
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Cultuurhistorie.....	13
4.7 Water.....	14
4.8 Ecologie	14
5 Uitvoerbaarheid	16
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel van de voormalige basisschool Eemster 1a te Dwingeloo te herontwikkelen tot wonen met aan huis gebonden beroep, kleinschalige bedrijvigheid en verblijfsrecreatie. Deze gebruiksfuncties en de bouw van een vrijstaand bijgebouw zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor de voorgenomen (ruimtelijke) ontwikkeling kan met toepassing van een omgevingsvergunning afwijken strijdig gebruik medewerking worden verleend. Ten behoeve van de aanvraag daartoe zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het projectgebied is plaatselijk bekend als Eemster 1a te Dwingeloo. Het betreft de voormalige basisschool van Eemster. Het projectgebied is gelegen tussen de buurtschappen Eemster en Leggeloo. Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Dwingeloo sectie L nummers 1962, 1963, 1964 en 1965. In afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven met een rode omlijn.



Afbeelding 1, luchtfoto met aanduiding van het projectgebied (bron google maps)

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project. In hoofdstuk 3 worden het provinciale, waterschaps en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de diverse omgevings- en milieukundige aspecten besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2 Beschrijving van het project

2.1 Huidige situatie

Openbare basisschool Eemster is in de zomer van 2015 gefuseerd en vervolgens gehuisvest in een nieuw schoolgebouw in Dwingeloo. Voor een herontwikkeling van het voormalige schoolterrein en bebouwing, heeft de gemeente Westerveld een openbare gunningsprocedure tot verkoop doorlopen. Daarbij konden geïnteresseerden een herontwikkelingsplan indienen. Initiatiefnemers hebben daarvan gebruik gemaakt. Op basis van een beoordeling is dit plan als hoogste uit de beoordeling gekomen en is het object onder voorwaarden bij de brief van 14 maart 2017 gegund aan initiatiefnemers. De procedure t.a.v. de vergunning en bestemming is vastgelegd in een schriftelijke koop en realisatieovereenkomst van 16 juni 2017, later aangevuld bij addendum betreffende de gestelde data.

De voormalige school ligt op een ruim bemeten kavel van ca 7600 m² met vrij zicht op het essenlandschap en omzoomd door een fraaie bossingel. De voormalige school is een karakteristiek gebouw op een unieke locatie in het buurtschap Eemster, met vrij uitzicht over het essenlandschap.

De omgeving kenmerkt zich als een kleinschalig landschap met (voormalige) boerenerven losjes gesitueerd langs de weg. De (voormalige) boerenerven hebben altijd één of meerdere groene randen die het landschap domineren, het groen overstijgt de bebouwing.

Het schoolgebouw is een gemeentelijk monument dat in 1964 gebouwd is. In 1974 werd het gebouw aan de noordzijde uitgebreid tot het huidige bebouwd oppervlak van 580 m². De architectuur is sober en eenduidig met grote vensters en een beeldbepalende ligging. Tevens zijn een fietsenhok en schuurtje aanwezig. De bestaande situatie is weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1, bestaande situatie
(bron: tekening 1202 01 d.d. 1 maart 2018, architectenburo van Ruth)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens het voormalige schoolgebouw te verbouwen om deze te gaan bewonen. Daarnaast zal in de bestaande school ruimte bieden voor (kleinschalige) bedrijvigheid aan huis en vier appartementen voor verblijfsrecreatie. Het bestaande fietsenhok blijft intact en zal dienst gaan doen voor de opslag van (elektrische) fietsen en buitenkeuken. Het bestaande schuurtje zal gesloopt worden. Aanvullend op deze bestaande bebouwing zal een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd voor bedrijfsmatige en huishoudelijke opslag en stalling. Het voormalige schoolterrein zal te samen met voornoemde ontwikkelingen worden heringericht.

Bij brief van 14 maart 2017 is de gemeentelijke medewerking uitgesproken voor deze herontwikkeling op basis van het door initiatiefnemers opgestelde herbestemmingsplan d.d. 10 januari 2017. Vervolgens is het voornemen nader uitgewerkt en is uitvoerig vooroverleg gevoerd. Daarbij zijn op 24 november 2017 stedenbouwkundige (en landschappelijke) randvoorwaarden gesteld om een ruimtelijk kader te bieden voor de uitwerking van de herontwikkeling.

Bestaande bebouwing

Binnen het project gebied is een schoolgebouw, fietsenhok en schuurtje aanwezig. Het voormalige schoolgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument vanwege zijn unieke stedenbouwkundige waarde. De architectuur van het schoolgebouw is sober en eenduidig met grote vensters. Het schoolgebouw is beeldbepalende door zijn ligging op het perceel. Het fietsenhok is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

In de gemeentelijke randvoorwaarden is gesteld dat het voormalige schoolgebouw beeldbepalend moet blijven en haar eenduidige, sobere architectuur moet behouden. Daarbij dient het voormalige schoolgebouw als hoofdgebouw dominant en beeldbepalend te blijven op het perceel en dient het monumentale karakter behouden te blijven.

De voormalige basisschool blijft qua hoofdvorm intact. Inpandig zal een verdieping worden aangebracht. Ten behoeve van de nieuwe gebruiksfunctie(s) worden enkele gevelopeningen aangepast. Zo worden in de zuidelijke (voor)gevel openslaande tuindeuren toegevoegd.

In het schoolgebouw wordt een woning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van initiatiefnemers gevestigd. Tevens wordt er een kantoor, vier recreatie appartementen, met elke eigen voorzieningen als keuken en badkamer, en een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Het kantoor is bedoeld voor de onderneming(en) van initiatiefnemers. De multifunctionele ruimte is flexibel inzetbaar voor de onderneming(en) van initiatiefnemers. De ondernemingen van initiatiefnemers behoren tot de in het bestemmingsplan buitengebied bij een woonbestemming toegestane (kleinschalige) bedrijvigheid aan huis. Daarbij wordt aan de in het bestemmingsplan gestelde maximale vloeroppervlakte (250 m²) voor deze bedrijvigheid voldaan. De ruimte voor het kantoor is als aan huis-gebonden-beroep wordt bij de voornoemde maximale vloeroppervlakte buiten beschouwing gelaten.

Het bestaande fietsenhok blijft intact en zal dienst gaan doen voor de opslag van (elektrische) fietsen en buitenkeuken. Verder zal de buitenkeuken worden ingezet voor maatschappelijk activiteiten voor de buurt, bijvoorbeeld activiteiten namens de buurtvereniging en/of de landelijke burendag. Het bestaande schuurtje zal gesloopt worden.

Bouw nieuw gebouw

Noordelijk van het bestaand schoolgebouw zal een vrijstaande schuur voor huishoudelijke alsmede bedrijfsmatige opslag worden gebouwd. Zoals hiervoor vermeld is in de gemeentelijke randvoorwaarden gesteld dat het schoolgebouw als hoofdgebouw dominant en beeldbepalend dient te blijven.

De voorgenomen vrijstaande schuur is gesitueerd noordelijk van respectievelijk achter het voormalige schoolgebouw. De schuur is in het verlengde van de oostelijke zijgevel van het schoolgebouw gelegen. De schuur heeft een breedte van 16,5 bij 10 meter en een oppervlakte van 165 m². Deze oppervlakte is passend bij het relatief forse oppervlak van het hoofdgebouw. De vrijstaande schuur heeft een goothoogte en dakhelling minder dan de in het bestemmingsplan buitengebied maximaal gestelde goothoogte van 3,50 m respectievelijk dakhelling van 60°. De bouwhoogte van de schuur is gelijk aan de nokhoogte van de lagere aanbouw aan de noordzijde (achterzijde) van de voormalige school. Daarmee voldoet de goot- en bouwhoogte van de schuur aan de gestelde randvoorwaarden.

Buitenterrein

Het projectgebied is nog ingericht als een schoolterrein. Het is een ruime kavel met bestrating rond het schoolgebouw, open groene ruimtes en omzoomt met een bossingel. Deze inrichting blijft grotendeels intact. Met dit project zal betreffende de bestaande bomenrij aan de achterzijde van de school zal sprake blijven van een aaneengesloten kronendek.

Ten behoeve van de woning en het kantoor, zal voorzien worden in een nieuwe oprit en parkeerruimte. Ten behoeve van de nieuwe (ondergeschikte) recreatiefunctie zal de bestaande oprit gebruikt worden, waarbij parkeerruimte aangelegd zal worden. Op het perceel zal, naast de privé parkeerruimte, voorzien worden in 15 parkeerplaatsen.

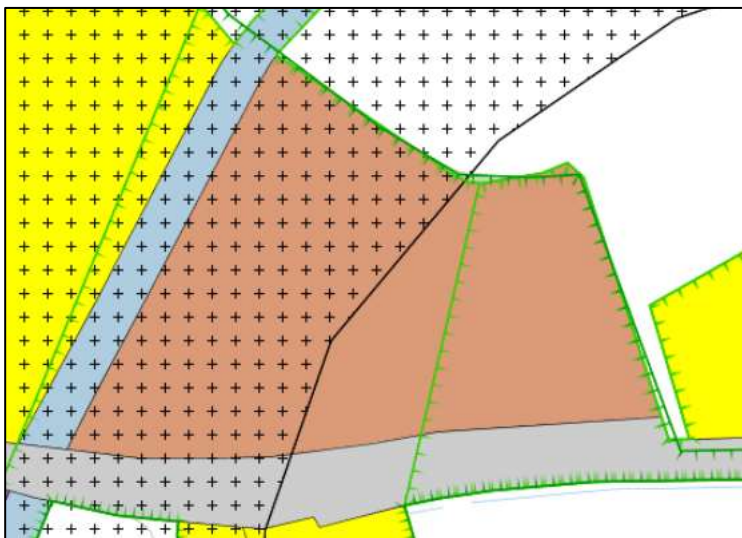
De gemeentelijke randvoorwaarden schrijven voor dat er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld voor dit project. Daarmee dient zorg besteedt te worden aan een goede afstemming van de verschillende functies op het erf en een goede overgang van die verschillende functies naar het landschap.



Afbeelding 2.2, nieuwe situatie.
(bron: tekening 1202 04 d.d. 4 april 2018, architectenburo van Ruth)

2.3 Planologische aspecten

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld en is daarin bestemd tot “maatschappelijk”. Daarnaast is het westelijke deel van het project gebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Tevens is het projectgebied aangeduid als ‘milieuzone - waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘vrijwaringszone - straatpad’. Het oostelijk deel van het projectgebied is daarnaast aangeduid als ‘vrijwaringszone – laagvlieggebied’.



Afbeelding 2.2, Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied gemeente Westerveld ter hoogte van het projectgebied
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Afwijking strijdig gebruik bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken en medewerking verlenen aan het gebruik van gronden en bouwwerken voor dit project.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers is overeengekomen dat met een (algehele) herziening van het bestemmingsplan het project gebied zal worden aangeduid met een woonbestemming.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of 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 ingeval van een functiewijziging, waarbij er naar aard en omvang geen grootschalige wijzigingen zijn voorzien, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Het perceel en de bebouwing kunnen bij recht gebruik worden voor een maatschappelijke functie. Met dit project wordt wonen met (kleinschalige)bedrijvigheid aan huis en verblijfsrecreatie toegestaan. De functiewijziging van het perceel alsmede bestaande bebouwing is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Naast de functiewijziging van het bestaande schoolgebouw wordt een vrijstaande schuur gebouwd. Daarbij wordt een bestaande schuur afgebroken. Ten behoeve van een maatschappelijke functie is bij recht een bebouwing toegestaan van $(500 + 150 + 100) 750 \text{ m}^2$. Met dit project wordt de bestaande bebouwing met een gezamenlijk oppervlak van ca 610 m^2 uitgebreid met 165 m^2 tot een bebouwd oppervlak van ca 775 m^2 . Met dit project wordt het toegestane gezamenlijk bebouwd oppervlak met 25 m^2 overschreden. Daarmee is in beginsel niet te stellen dat met deze bouw geen wijziging qua omvang plaatsvindt.

Uit jurisprudentie volgt dat wanneer er sprake is van een uitbreiding van bedrijvigheid met circa 400 m^2 er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (AbRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409 en AbRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442).

De toename van bebouwing door dit project is minder dan de gestelde 400 m^2 en daarmee kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is een nadere overwegingen betreffende de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist.

Conclusie

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 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.

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 'complex beekdal'. Tevens is het westelijke deel van het projectgebied nader aangeduid met 'landbouwgebied' en het oostelijke deel nader aangeduid met 'landbouwgebied plus'.

In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wil de provincie Drenthe de landbouw maximale speelruimte bieden. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw. Tevens wordt in deze gebieden gestreefd naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw. Binnen het landbouwgebied zijn zogenoemde 'plus-gebieden' aangegeven. In deze gebieden heeft de landbouw nog verdere mogelijkheden, zoals schaalvergroting

en meer geïndustrialiseerde vormen van landbouw. Ook zijn dit de voorkeursgebieden voor het verplaatsen en het in plaatsen van agrarische bedrijven.

In gebieden die aangeduid zijn als 'complex Beekdal' streeft de provincie naar robuuste beeksystemen in 2030. Robuuste beeksystemen zijn beken met een grotere dynamiek door een meer natuurlijk peilbeheer (hoog in de winter en laag in de zomer) en die voor vissen te passeren zijn. Bij veel neerslag is er kans op water op het maaiveld. De waterkwaliteit is zodanig dat de planten en dieren die hier van nature voorkomen, er goed kunnen leven. In de beekdalen met overwegend een natuurfunctie bepalen natuurlijke processen en de cultuurhistorie het landschap. De overige beekdalen zijn herkenbaar als onderdeel van het Drentse landschap. Bestaande functies moeten zich aanpassen aan deze toenemende dynamiek, maar kunnen wel blijven functioneren.

Robuuste beekdalen hebben de volgende kenmerken:

- De beekdalen zijn bestand tegen de klimatologische veranderingen die zich de komende jaren aandienen.
- De beekdalen functioneren efficiënt en effectief, zonder dat het waterprobleem wordt afgewenteld op een ander gebied of verschoven wordt naar de toekomst.
- De beekdalen dragen bij aan het goed functioneren van de grondwaterhuishouding in het hele stroomgebied.
- De waterkwaliteit voldoet aan de gestelde doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- De beekdalen leveren een zo groot mogelijke bijdrage aan de biodiversiteit en ecologische verbindingen.
- De beekdalen dragen bij aan het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van karakteristieke kenmerken van het Drentse landschap.
- De beekdalen zijn beleefbaar.
- Het archeologische en aardkundig erfgoed wordt zoveel mogelijk gerespecteerd.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. 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 projectgebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als Beekdal. De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap is o.a. het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen en het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het landschapstypen beekdal.

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau “Generiek beschermingsniveau: respecteren” en voor de kernkwaliteit archeologie is het oostelijke deel aangeduid met het beschermingsniveau “Generiek: behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen” en het westelijke deel is aangeduid met “Verwachting toetsen (beekdal)”. Verder is het projectgebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met 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 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 andere kernkwaliteiten, natuur en rust, niet voorzien van enige waarde aanduiding.

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

Overwegingen

Dit project omvat de herontwikkeling van een voormalig schoolterrein en daarmee een nieuwe functie van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een vrijstaande schuur.

De ontwikkeling is gelegen binnen de bestaande verkaveling. Er worden met dit project geen gronden van een agrarisch grondgebruik onttrokken. Deze ontwikkeling heeft verder geen nadere belemmering voor nabij gelegen agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.1).

Voor dit project is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met dat plan worden de landschappelijke waarden gerespecteerd en daar waar mogelijk verstrekt en aangevuld. Tevens zijn de karakteristieken van het projectgebied betrokken bij deze planontwikkeling.

Het bestaande schoolgebouw is een gemeentelijk monument en blijft met de voorgenomen herontwikkeling behouden. De extra bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de aangegeven gemeentelijke randvoorwaarden (zie paragraaf stedenbouwkundig advies kunnen worden gerealiseerd. Daarmee zal met dit project het provinciaal beleid niet of nauwelijks geraakt worden en er zal geen sprake zijn van aantasting van 2.2). De toe te voegen bebouwing is beperkt van aard en zodanig gesitueerd dat waarden en kwaliteiten van het projectgebied en omgeving niet onevenredig worden aangetast.

Conclusie:

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld.

In de visie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt, de identiteit van de gemeente Westerveld 'een groene, agrarische gemeente met een ongekennde rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden' vormt. Deze identiteitsbepalende kenmerken die in grote hoeveelheid en ook nog gaaf aanwezig zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is (qua ontstaansgeschiedenis).

De belangrijkste bronnen van werkgelegenheid zijn de agrarische sector, recreatie en toerisme. Voor de eerstgenoemde sector is met name de schaalvergroting (en de daarbij horende transformatie van boerenerven) van belang. Recreatie en toerisme moeten een transformatie ondergaan naar een meer gevarieerd en een kwalitatief hoger aanbod.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is weergegeven is juist de identiteit van het projectgebied en de omgeving de inspiratie voor deze ruimtelijke ontwikkeling. De voorziene transformatie van een (voormalig) schoolterrein tot wonen met (kleinschalige) bedrijvigheid alsmede recreatieve voorzieningen, te weten vier appartementen in het voormalige schoolgebouw, is passend binnen en gebaseerd op de kwaliteiten van het perceel en de omgeving. De recreatieve voorzieningen zijn vanwege de eigen identiteit en hoog waardige kwaliteit een aanvulling op het bestaande aanbod.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld

Dit beeldkwaliteitplan bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Dit beeldkwaliteitplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'veldontginning landschap'. De kernkwaliteiten van een veldontginning landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels
- in gebruik als bouw- en grasland
- percellering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

De kernkwaliteiten van het veldontginning landschap zijn meegenomen in het ontwerp van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing.

Conclusie

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

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien 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.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 200 meter) van het project gebied zijn woningen en bouwwerken voor nutsvoorzieningen gevestigd. De bouwwerken voor nutsvoorzieningen zijn gelegen op een afstand circa 25 meter. De bouwwerken voor nutsvoorzieningen bevatten geen bedrijvigheid. Verwacht wordt dat het projectgebied daardoor niet belemmerd wordt. Daarbij heeft het projectgebied reeds een maatschappelijke gebruiksaanduiding, waardoor er van uitgegaan mag worden dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat.

Met dit project wordt de landschappelijke inpassing niet aangetast. Met dit project zal betreffende de bestaande bomenrij aan de achterzijde van de school zal sprake blijven van een aaneengesloten kronendek. De bestaande bebouwing is een gemeentelijk monument. De monumentale waarde zal met de nieuwe gebruiksfunctie niet worden aangetast en daarmee juist worden behouden. De karakteristieken van het projectgebied zijn betrokken bij de planontwikkeling als mede de landschappelijke inpassing zoals aangegeven in het bijbehorende erfinrichtingsplan.

Op grond van voornoemde kan worden geconcludeerd dat met dit project een aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat binnen dit project is gegarandeerd. Omliggende woningen worden door dit project niet aangetast in hun bestaande woon- en leefklimaat. Tevens worden de omliggende bedrijven door dit project niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (project) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Het perceel wat voorheen in gebruik was als schoolterrein. Daarmee zou in beginsel reeds sprake zijn van een bodemkwaliteit welke tevens geschikt is voor het voorgenomen wonen met (kleinschalige) bedrijvigheid, en verblijfsrecreatie. In het kader van de verkoop van het perceel is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarmee is vastgesteld dat de bodemkwaliteit voldoende is in dezen.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit project verwacht.

4.3 Geluid

Met dit project is sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk een woning, kantoor en recreatieverblijven in het bestaande schoolgebouw. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone van de weg Eemster. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestische afweging in het kader van dit project vereist.

Eemster is een smalle binnenweg met een klinkerbestrating tussen de kernen Lhee en Dwingeloo. De verkeersintensiviteit is daarmee beperkt. In de bestaande situatie is betreffende het schoolgebouw reeds sprake van een bestaand geluidsgevoelig object. Het bestaande schoolgebouw is gelegen op 25 meter van het hart van de rijbaan. Daarbij zijn met dit project (geluids)isolerende maatregelen betreffende het bestaande schoolgebouw voorzien.

Gezien het feit dat er reeds sprake was van een bestaande geluidsgevoelige functie, de inrichting en verkeersintensiviteit van de weg alsmede de afstand tot het hart van de rijbaan, is het aannemelijke dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel van het bestaande gebouw alsmede de nieuwe verblijven, niet wordt overschreden.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In de bestaande planologische situatie is een maatschappelijke functie toegestaan. Met dit project wordt een woning met (kleinschalige) bedrijvigheid en in pandige recreatieverblijven mogelijk gemaakt. De voorgenomen functies zijn qua omvang en impact nagenoeg gelijk aan de huidige planologische mogelijkheden. Daarmee zal met dit project per saldo sprake zijn een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Dit project voorziet in een afwijking van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing alsmede het realiseren van een vrijstaande schuur. Er is sprake van de toevoeging van gevoelige functies.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen welke een effect kunnen hebben op de veiligheid binnen het project gebied. Binnen een straal van 500 meter van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen dan wel transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water, bekend.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering om deze (project)afwijking te verlenen.

4.6 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 ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten zijn op ruime afstand van het projectgebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen provinciale monumenten benoemd. De voormalige school in het projectgebied is een gemeentelijk monument. Door de gemeente zijn op 24 november 2017 alsmede 6 maart 2018 randvoorwaarden gesteld om de waarden van het monument in relatie tot de ontwikkeling te behouden. (zie paragraaf 2.2)

Archeologie

Het projectgebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde - Archeologie 3'. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd en met een oppervlakte van meer dan 1000 m².

De bodemingreep ten behoeve van de te bouwen vrijstaande schuur is geringer dan de voornoemde diepte en oppervlakte. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.7 Water

Op 9 april 2018 is een (gewijzigde) digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toetsing heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven dat deze ontwikkeling onder de normale procedure valt. Dat betekent dat het waterschap voor dit project een specifiek watertoetsdocument zal opstellen.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er zover bekend geen belemmeringen betreffende dit project.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soort bescherming

Het project omvat de wijziging van een gebruiksfunctie van bestaande bebouwing, waarbij enkele dak en gevelopeningen worden gewijzigd. Tevens wordt een vrijstaande schuur gerealiseerd. Verder wordt een schuurtje gesloopt. Vanwege de voormalige maatschappelijke gebruiksfunctie van de bestaande bebouwing alsmede de huidige (antikraak) bewoning is reeds sprake van een zogenaamd verstoord gebied. De beperkte ingrepen in de gevels en het dak alsmede de interne verbouwingswerkzaamheden, zullen vanwege het bestaande gebruik van het vm. schoolgebouw (bewoning) geen belemmering voor beschermde flora en fauna met zich mee kunnen brengen. Daarbij is het vm. schoolgebouw in een goede staat van onderhoud en vertoont geen openingen waardoor beschermd fauna binnen kan treden. De te slopen berging is een afgesloten bouwwerk met enkelwandige houten wanden en een onbeschoten kap, waardoor deze geen gelegenheid biedt voor een verblijf van (beschermde) fauna. In afbeelding 4.1 een foto van de te slopen berging en de locatie waar de voorgenomen schuur is voorzien.



Afbeelding 4.1, foto te slopen berging en bouwlocatie vrijstaande schuur
(bron: initiatiefnemers d.d. 18 april 2018)

Daarbij zullen ten behoeve van dit project enkel bomen en andere opgaande beplanting worden verwijderd zover noodzakelijk voor bouw en de aanleg. Er zullen geen waterlopen of andere waterbergingen, worden gedempt. Op basis van het bestaande gebruik en de beperkte ingrepen welke gepaard gaan met dit project is het onwaarschijnlijk dat de beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht, wordt verjaagd dan wel wordt aangetast. Tevens heeft zover bekend de werkzaamheden geen effect gehad op de EHS-gebieden dan wel de Natura 2000-gebieden.

Gebiedbescherming

Het projectgebied is gelegen op circa 1,7 kilometer van het meest dichtbij gelegen natura 2000 gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld' en op circa 3,3 kilometer van het natura 2000 gebied 'Dwingelerveld'. Op circa 1,4 kilometer van het plangebied liggen de dichtstbijzijnde gronden behorende tot de NNN (voorheen EHS) gebieden. Dit plan voorziet in het bouwen van een ruimte voor ruimte woning met bijgebouw. Verwacht wordt dat de voornoemde afstanden geen negatief effect hebben op de natuurwaarden van deze gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgende de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.