

Ruimtelijke onderbouwing Eemster 27

Gemachtigde: Architectenburo Van Ruth B.V.
Opsteller: Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Datum: 5 december 2022
Versie: 1.1

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging projectgebied	1
1.3 Verantwoording en leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie in projectgebied	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Planologische situatie	4
2.3 Gewenste situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieuzonering	14
4.2 Bodem	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie	19
4.7 Water	20
4.8 Ecologie	21
4.9 Parkeren en Verkeer	22
Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke haalbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

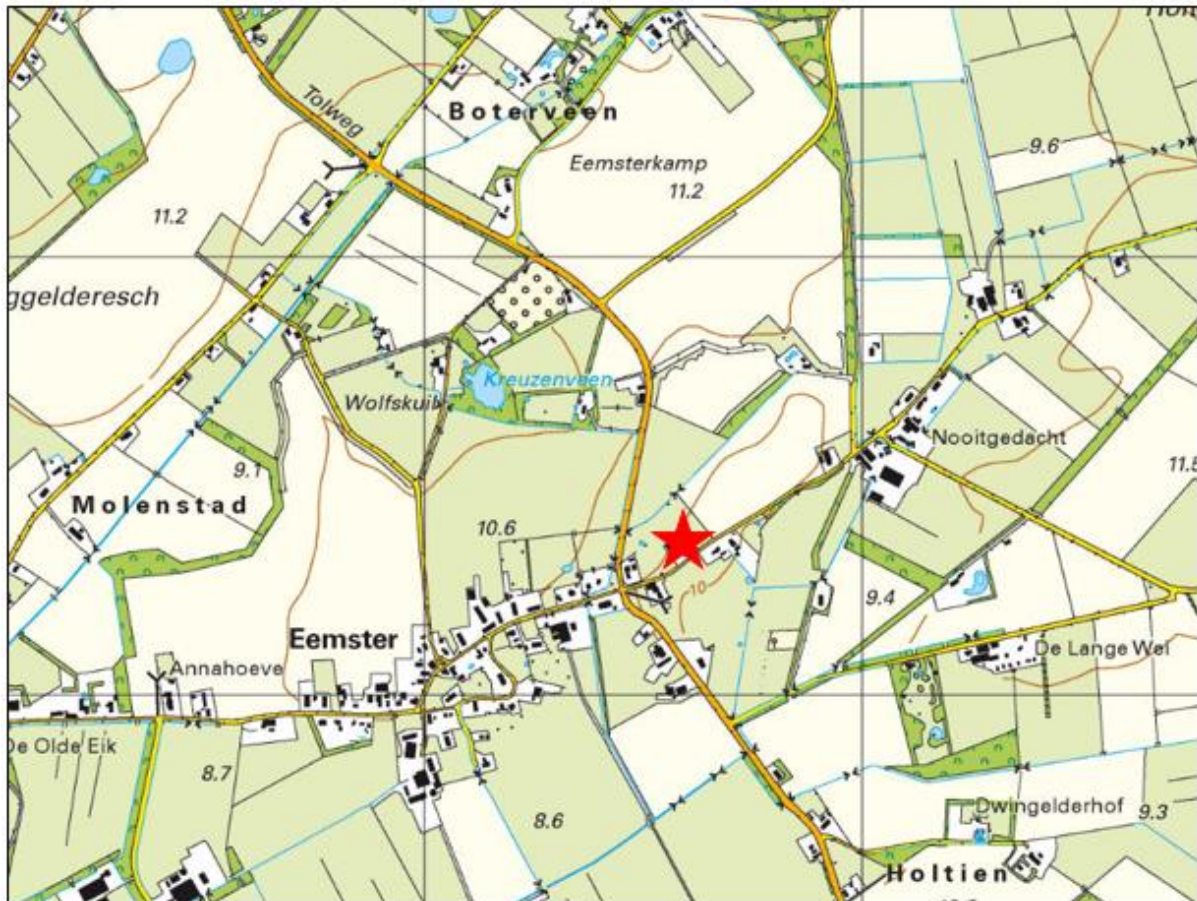
Het voornemen is om een bestaande woonboerderij aan Eemster 27 te vergroten en vervolgens deze vergrootte boerderij te splitsten tot drie woningen.

Er is vooroverleg gevoerd door Architectenburo van Ruth. Daarop is door de gemeente medewerking uitgesproken. Op 28 juni 2022 heeft het college besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen voor dit project. De voorwaarden zijn verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning danwel de daarbij horende bescheiden.

Voor dit project is een omgevingsvergunning vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van het dorp aan de weg Eemster. Afbeelding 1 toont de ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 1: ligging projectgebied (Bron: topotijdreis.nl)

1.3 Verantwoording en leeswijzer

Bij het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project aangegeven.

Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie in projectgebied

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Eemster 27 is een voormalig boeren erf en biedt plaats aan een voormalige boerderij en bijbehorende bouwwerken. Het bestemde woonerf is omzoomd met bomen. De rest van het woonvlak is ingericht als tuin en is aan de noord- en zuidkant begrensd door een sloot. Het project is voorzien op de gronden met een woonbestemming.



Afbeelding 2 luchtfoto perceel Eemster 27 (Bron: topotijdreis.nl)

De noordelijk gelegen gronden zijn tevens in eigendom bij aanvrager. Deze gronden hebben een agrarische bestemming. Er zijn met dit project geen wijzigingen voorzien op de gronden met de agrarische bestemming.



Afbeelding 3: foto bestaande situatie (Bron: Architectenburo van Ruth)

Het woonperceel is ontsloten op de weg Eemster. Op het perceel staat een voormalige boerderij met daarnaast een bakhuisje en een overkapping. Achter op het woonperceel staat een kippenhok. Afbeelding 3 toont een aangezichtsfoto van de bestaande bebouwing en inrit. Afbeelding 4 toont een situatietekening van de bestaande situatie.

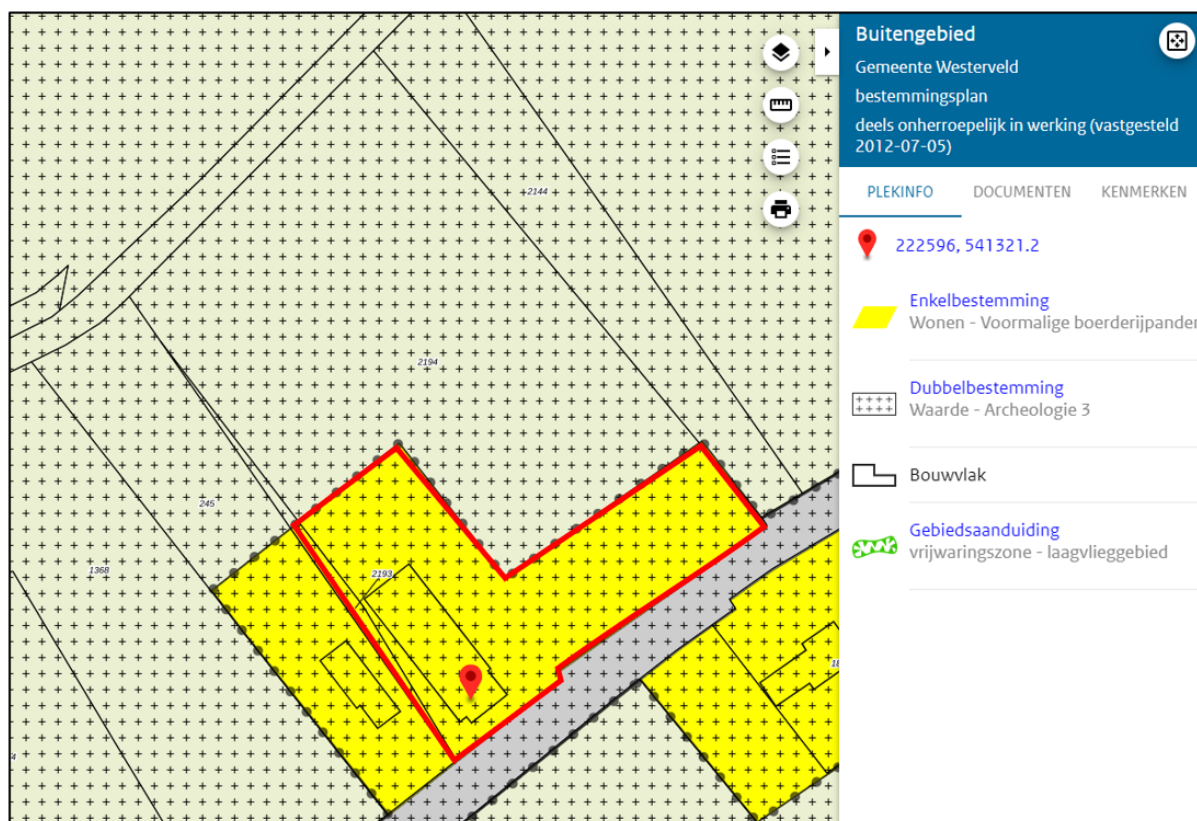


Afbeelding 4: Situatie bestaand d.d. 5 juli 2022 (Bron: Architectenburo van Ruth bv.)

2.2 Planologische situatie

Het perceel ligt binnen de grenzen van bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 2012-07-05). Het projectgebied heeft enkelbestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' met een bouwvlak met voor het hele perceel dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'.

Afbeelding 5 toont een uitsnede van de plankaart. Daarop is met rode belijning het projectgebied aangeduid.



Afbeelding 5 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' met toevoeging aanduiding projectgebied
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op gronden met de Waarde - Archeologie 3 is volgens artikel 63.2.1 bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² en waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, een afwijking en archeologisch onderzoek vereist. Met dit project wordt deze maximale grondroering niet overschreden en is geen afwijking danwel onderzoek vereist. In paragraaf 4.6 is dat nader onderbouwd.

De vergroting van de boerderij is voorzien binnen het aangeduide bouwvlak. Echter is in de bouwregels (artikel 55.2.1 onder e) bepaald dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zullen bedragen. Met het bouwplan tot vergroting van het hoofdgebouw worden de bestaande goothoogte en dakhelling behouden. De oppervlakte wordt wel vergroot. In artikel 55.3 onder b is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de bestaande maatvoering.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een woning toegestaan. In artikel 55.7 onder a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, te gebruiken voor meer dan één woning.

Er wordt een projectafwijking aangevraagd voor planologisch strijdig gebruik. De basis wordt gevormd door de genoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Beide worden hieronder toegelicht.

Binnenplanse afwijking (55.3 onder b)

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 55.2.1 onder c en e in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:

1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;

2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 meter zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uitwerking afwijkingsvoorwaarden:

1. De uitbreiding wordt uitgevoerd in een stijl passend in het esdorpenlandschap (zie geveltekeningen) waarbij er een duidelijk onderscheidt is tussen het achterhuis en het voorhuis, wat de identiteit van het voormalige boerenerf benadrukt.
2. De bouwhoogte bedraagt 8 meter en de uitbreiding wordt voorzien van een kap, zie afbeelding 6 en daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
3. In paragraaf 4.1 wordt milieuzonering behandelt. Uit die paragraaf blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, In paragraaf 4.8 worden de natuurlijke waarden behandelt. Uit deze paragraaf blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden. De aangrenzende gronden bestaan uit onbebouwde agrarisch bestemde gronden en een woonbestemming van derden. De erfgronden worden met dit project gerespecteerd, de plannen worden geheel uitgevoerd op eigen perceel en zullen geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wijzigingsbevoegdheid (55.7 onder a)

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - twee woningen” of “specifieke vorm van wonen - drie woningen”;
2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3 onder d wordt verleend;
5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Uitwerking wijzigingsvoorwaarden:

1. Met dit project is voorzien in een bouwplan voor drie woningen.
2. De bestaande bouwmassa wordt wel vergroot. Echter wordt met deze vergroting voldaan aan de kaders van de voornoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarbij blijft het hoofdgebouw binnen de grenzen van het huidige bouwvlak.
3. De inhoud van het vergrootte hoofdgebouw bedraagt 340m², waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
4. Er zijn nieuwe bijgebouwen beoogd binnen de regels van het vergunningsvrij bouwen.
5. Het geldende Woonplan biedt ruimte voor deze wijzigingsbevoegdheid, zie paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid.
6. Zie paragraaf 4.1 waaruit blijkt dat aangrenzende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
7. Zoals onder de uitwerking van voorwaarde 3 betreffende voornoemde afwijking is aangegeven wordt met dit project geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de (onbebouwde) aangrenzende gronden.

2.3 Gewenste situatie

De wens is het perceel met drie huishoudens te gaan delen. Daartoe dient het hoofdgebouw te worden vergroot, waarmee drie woningen ontstaan. Het bouwplan omvat het bouwkundig scheiden van de bestaande boerderij tot twee woningen en het doortrekken van het dak waaronder de derde woning wordt gerealiseerd, zie afbeelding 6.

Het verlengen van de contour van het hoofdgebouw is gebaseerd op de lengte van de woonboerderij die tot de herbouw van de huidige woonboerderij in 2000 op deze locatie stond. Het huidige bouwvlak is hiervan een overblijfsel.

De situering, rooilijn en noklijn blijven gelijk, het verlengen van het achterhuis heeft geen invloed op de kenmerken en structuur van deze plek liggend in het essenlandschap. De uitbreiding zal uitgevoerd worden met een rieten dak en gepotdekselde gevels wat passend is bij bebouwing aan de es. De uitbreiding is onderdeel van het achterhuis en ondergeschikt aan het voorhuis. Voor dit bouwplan is reeds een positief welstandsadvies afgegeven

De bestaande overkapping naast het bakhuisje verdwijnt en maakt plaats voor halfverharding waarop vier parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er komen ook twee parkeerplaatsen achter het bakhuisje.



Afbeelding 6 nieuwe situatie d.d. 26 oktober 2022
(Bron: tekening 04 landschappelijke inpassing 1405 blad 4 Architectenburo van Ruth)

Al het bestaande groen blijft behouden. De uitbreiding is deels voorzien ter hoogte van bestaande verharding en deels ter hoogte van bestaand gazon dat regulier onderhouden wordt. In overleg het welstandtoezicht wordt met dit project de bestaande klinkerverharding in aansluiting op de uitgebreide woonboerderij verkleind. Daarvoor in de plaats wordt voorzien in een halfverharding vormgegeven als karrespoor. Tevens wordt voorzien in terrassen van veldkeien. Met deze wijze van inrichten wordt het karakter van een (voormalig) boerenerf terug gebracht. In afbeelding is de beoogde landschappelijke erf inrichting verbeeld. De complete tekening is de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Overweging

Met dit project wordt een woonboerderij in het buitengebied gesplitst en vergroot ten behoeve van de bewoning door drie gezinnen. Deze ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

SVIR

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 zekerstellen 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 wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Overweging

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

Conclusie

Het project is passend binnen het Rijksbeleid

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het projectgebied aangeduid als 'Landbouwgebied'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

Kernkwaliteit landschap

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit landschap aangeduid als 'esdorpenlandschap'. Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap en dit landschapstype bestaat uit de terugkerende onderdelen, het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het projectgebied ligt tussen de es en het beekdal in. Van provinciaal belang zijn de essen en beekdalen en het beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'. Dit beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden 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.

Kernkwaliteit Archeologie

Het projectgebied is aangeduid met het 'beschermingsniveau 1: generiek (archeologie)'. Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'generiek (aw)'. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Er wordt verwacht van gemeenten dat ze in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat ze hieraan bescherming geven via gemeentelijke bestemmingsplannen en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Kernkwaliteiten natuur en rust

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

Bruisend Drenthe

De provincie heeft als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kwaliteiten. Daarbij gaat het om economische ontwikkeling en werkgelegenheid door een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Het gaat over het managen van de structurele bevolkingsdaling. Het gaat om het faciliteren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het gaat over het creëren van 'robuuste' stedelijke netwerken en over de verantwoordelijkheid nemen voor een leefomgeving die klimaatverandering aan kan. Het gaat over het ontwikkelen van duurzame energievoorzieningen, het ontwikkelen van duurzame en innovatieve mobiliteitsnetwerken. Maar ook natuur, biodiversiteit en het waarderen van verschillende landschapstypen zijn een belang van de provincie om Drenthe bruisend te maken en houden. Tot slot is hier de multifunctionaliteit van gebieden van belang, waar verschillende gebruiksfuncties samenkomen is een goede verweving van provinciaal belang.

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.

In artikel 2.17 Woningbouw staat onder lid 2 dat een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied onder andere in het geval van het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen.

Overwegingen provinciaal beleid

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat deze ontwikkeling binnen een bestaande woonbestemming geen agrarische bedrijven belemmerd. Daarmee wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de identiteit van het gebied zijnde 'landbouwgebied'. De kernkwaliteiten worden niet onevenredig aangetast. Het ontwerp is passend binnen het esdorpenlandschap, er wordt niet meer dan 1000m² mogelijk gemaakt waarmee er geen archeologisch onderzoek vereist is. Dit project is gebaseerd op een bestaande binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheid die onder andere gebaseerd zijn op de provinciale mogelijkheid tot incidentele woningbouw in het buitengebied door splitsing.

Conclusie

Het project is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 de omgevingsvisie van Westerveld vastgesteld. Hierin worden ambities uitgesproken voor het jaar 2040, waaronder het zijn van een sterke, economische, recreatieve en agrarische gemeente. De ambitie is een excellente woongemeente te zijn. Om verpaupering of crimineel gebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en gronden te voorkomen wil de gemeente ruimhartig omgaan met plannen voor onder andere wonen en werken.

In de omgevingsvisie wordt Eemster gerekend tot een 'overige dorpen'. Voor deze dorpen is het 'dorpse en groene karakter' een pijler van woonkwaliteit. Wat betreft woningbouw wordt in dorpen gekozen voor een vraag gestuurde aanpak. Eigen initiatief wordt toegejuicht, bijvoorbeeld om het eigen huis aan veranderende woonwensen of familiesamenstelling aan te passen.

Beeldkwaliteitsplan Westerveld

Dit beeldkwaliteitsplan (september 2010) 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. Het beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel, 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 in het zogenaamde 'essenlandschap'. De kernkwaliteiten zijn openheid van het landschap; essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten; voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland; reliëf in het landschap; geen bebouwing op de essen. Bebouwing bevindt zich aan de rand van de essen aan wegen die rond de es lopen. De kavels zijn vaak niet rechthoekig, de kavelvorm en de oriëntatie van de boerderijen is divers en oogt willekeurig. De eik is de meest voorkomende boom op boerenerven, rieten daken en zwart gepotdekselde wanden zijn veelvoorkomend. Nieuwe toevoegingen moeten op vergelijkbare wijze in het landschap geplaatst worden.

Overwegingen gemeentelijk beleid

Alhoewel het projectgebied strikt genomen in het buitengebied ligt, is het erf een uitloper van het dorp Eemster en valt het in de omgevingsvisie ook binnen de aanduiding 'overige dorpen'. Dit project is een goed voorbeeld van de eigen woning aanpassen naar veranderende woonwensen.

Voor de uitbreiding van deze woonboerderij wordt de bestaande rieten kap doorgetrokken passend bij de reeds bestaande boerderij. De oriëntatie en nokrichting veranderen niet. De bestaande groenbeplanting blijft intact. Daarmee voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

Het project is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Met dit project wordt het uitbreiden en vervolgens splitsen van een woonboerderij tot drie wooneenheden geregeld.

4.1 Milieuzonering

In het kader van het gevoerde vooroverleg zijn drie agrarische inrichtingen naar voren gekomen. Daarvan zijn er twee planologisch als agrarisch bedrijf bestemd en één is bestemd tot wonen. Daarbij is uit nadere toetsing gebleken dat er nog een andere agrarische bedrijfskavel grondgebonden in de nabijheid (straal 250 meter) van het projectgebied is gelegen. In onderstaande tabel zijn alle vier adressen benoemd. De daarbij aangegeven afstand tussen het projectgebied en planologische agrarische bedrijfskavels en woonbestemming zijn gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl. Geldende agrarische bestemmingsvlakken komen, aangaande dit project, overeen met de in latere plannen aangeduide bedrijfskavels.

Adres	Bestemming(svlak)	Afstand projectgebied – bestemmingsvlak
Holtien 17	Bodemgebonden agrarisch bedrijf	Ca. 188 meter
Eemster 53	Bodemgebonden agrarisch bedrijf	Ca. 370 meter
Eemster 56	Wonen - Voormalige boerderijpanden	Ca. 71 meter
Eemster 59	Agrarisch-1 – agrarische bedrijfskavel grondgebonden	Ca. 260 meter

Publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hinder en gevaar te worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied.

Voor de wijze van meten van de richtafstanden is de juridisch-planologische situatie bepalend. Bij het toepassen van de richtafstanden dient te worden gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen kan worden opgericht.

De percelen Holtien 17 en Eemster 53 zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn daarin aangeduid met de bestemming 'Bodemgebonden agrarisch bedrijf'. Volgens de bestemmingsomschrijving dient sprake te zijn van een veehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven.

Het perceel Eemster 59 is gelegen in het bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug en daarin aangeduid met de bestemming 'Agrarisch - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Volgens de bestemmingsomschrijving dient sprake te zijn van de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Blijkens de gemeentelijke gegevens is voor beide bedrijven sprake van het houden van rundvee. Dit type veehouderij is aangehouden voor de bepaling van de aan te houden hinderrichtafstand.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een rundveehouderij (Sbi code 0141/2) de grondgeboden agrarische bedrijfsvoering met de grootste hinderafstand met een richtafstand van 100 m. Deze afstand is gebaseerd op de grootste afstand bepaald op het aspect geur. De afstanden met betrekking tot stof, geluid en gevaar zijn bepaald op 30 respectievelijk 0 meter.

Blijkens de voorstaande tabel zijn de bestemde agrarische bedrijfskavels op meer dan de voornoemde 100 meter van het projectgebied gelegen. Er wordt aan de voorstaande hinderrichtafstand voldaan. Er worden geen (agrarische) bedrijven belemmerd en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In het, van gemeentewege eerder (vooroverlegfase) ingewonnen RUD advies is ruimer gemeten dan de voornoemde voorgeschreven wijze van meten. Dat is hoogstwaarschijnlijk gebaseerd op een globaal schetsplan en niet een nader uitgewerkt plan als in deze aanvraagfase. Daarbij zal deze ruime wijze van meten tevens gelegen zijn in het feit dat, nadat achtereenvolgens drie bestemmingsplan zijn vernietigd, een relatief oud bestemmingsplan zonder digitale kaart weer werking heeft.

Wanneer het college wil vasthouden aan de door de RUD aangehouden te ruime wijze van meten kan gemotiveerd worden afgeweken van de voornoemde hinderafstanden. Dat zal betrekking hebben op de hinderrichtafstand voor factor geur. Voor de hinderfactor geur kan op basis van de Wet geurhinder Veehouderij worden afgeweken. In de sub-paragraaf Wet geurhinder Veehouderij/Activiteitenbesluit wordt daar nader op ingegaan.

Voor het overige zijn in de nabijheid van het projectgebied enkel woonbestemmingen gelegen, waarbij enkel planologisch sprake kan zijn van een aan de woonbestemming ongeschikte kleinschalige bedrijvigheid. Daarvoor zijn voornoemde richtafstanden niet van toepassing.

Wet geurhinder Veehouderij / Activiteitenbesluit

Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) regels betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestallen tot de gevel van het geurgevoelige object.

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden (maximale) waarden voor geurbelasting. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gevoelige functies binnen en buiten de bebouwde kom.

Volgens opgave van de gemeente is het projectgebied gelegen buiten de bebouwde kom.

Dieren met geuremissiefactoren:

Op grond van de Wgv (artikel 3) geldt voor dieren met geuremissiefactoren voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een geurbelasting van ten hoogste 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

In afwijking daarvan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Dieren zonder geuremissiefactoren:

Op grond van de Wgv (artikel 4) geldt voor dieren zonder geuremissiefactoren een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgv is op grond van de gemeentelijke geurverordening deze afstand verkleind tot 25 meter. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Vanuit het Activiteitenbesluit is voorgeschreven dat mestbassins op een minimale afstand van 100 meter van een geurgevoelig object (zoals een woning van derden) dient te zijn gelegen.

Hieronder een overweging per adres zoals vermeld in voorstaande tabel.

Holtien 17

Blijkens het RUD advies is hier geen sprake meer van een actieve milieu inrichting. Daarmee zijn er geen verplichte afstanden op grond van de Wet geurhinder Veehouderij van toepassing

Eemster 53

Volgens gemeentelijke gegevens is sprake van een inrichting met 175 melkkoeien en 12 stuks jongvee.

Melkkoeien en jongvee zijn dieren zonder geuremissiefactoren. De daarbij geldende vaste afstand tussen het meest dicht bijgelegen dierenverblijf binnen deze inrichting en de meest dichtbijgelegen gevel van de uit te breiden woonboerderij is minder dan de voorgeschreven (vaste) afstand.

Het mestbassin is tevens op meer dan de voorgeschreven afstand van de met dit project bedoelde woonboerderij gelegen.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de bestaande woning in het voorhuis van de woonboerderij dicht bij is gelegen dan de beoogde twee aanvullende woningen in het achterhuis danwel de uitbreiding.

Eemster 56

Volgens gemeentelijke gegevens is sprake van een inrichting met 10 vleesstieren en overige vleesvee van 8 tot 24 maanden en 15 fokstieren en overige rundvee van meer dan 2 jaar.

Vleesstieren en overige vleesvee van 8 tot 24 maanden zijn dieren met geuremissiefactoren. Op basis van deze rechten is van gemeentewege een indicatieve geurberekening gedaan. Daaruit blijkt dat naar alle waarschijnlijkheid ter hoogte van de woonboerderij waar dit project betrekking op heeft voldaan kan worden aan de voorgeschreven geurbelasting.

Fokstieren en overige rundvee van meer dan 2 jaar zijn dieren zonder geuremissiefactoren. De daarbij geldende vaste afstand tussen het meest dicht bijgelegen dierenverblijf binnen deze inrichting en de meest dichtbijgelegen gevel van de uit te breiden woonboerderij is minder dan de voorgeschreven (vaste) afstand.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de bestaande woning in het voorhuis van de woonboerderij dicht bij is gelegen dan de beoogde twee aanvullende woningen in het achterhuis danwel de uitbreiding.

Eemster 59

Volgens gemeentelijke gegevens is sprake van een inrichting met 100 melkkoeien en 22 stuks jongvee.

Melkkoeien en jongvee zijn dieren zonder geuremissiefactoren. De daarbij geldende vaste afstand tussen het meest dicht bijgelegen dierenverblijf binnen deze inrichting en de meest dichtbijgelegen gevel van de uit te breiden woonboerderij is minder dan de voorgeschreven (vaste) afstand.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de bestaande woning in het voorhuis van de woonboerderij dichterbij is gelegen dan de beoogde twee aanvullende woningen in het achterhuis danwel de uitbreiding.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.2 Bodem

In het kader van een planologische procedure dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit project wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Het projectgebied heeft al een woonbestemming waarmee de uitbreiding van de woonboerderij een passend gebruik wordt geacht.

Voor de activiteit bouwen is desondanks een (verkenkend) onderzoek naar de bodemkwaliteit vereist. Daar in is voorzien door Koops grondmechanica. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport van d.d. 21 november 2022 met nummer 6109. Uit dat onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor een woonfunctie.

“Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, correct is.

De lichte verontreinigingen in het grondwater vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.”

Het rapport is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor dit project.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt. Er worden met dit project gevoelige functies mogelijk gemaakt, waarmee een akoestische afweging vereist is.

Uit de geluidskaart van risicokaart Nederland blijkt dat de verwachte geluidsbelasting minder dan 45 Lden is ter hoogte van de voorgenomen nieuwe wooneenheden door uitbreiding en splitsing, zie afbeelding 7.

Daarmee wordt naar verwachting voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden voor de gesplitste wooneenheden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein waarmee een afweging niet nodig is



Afbeelding 7: Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden) Bron: risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen 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 de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Volgens de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)" opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport was de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het projectgebied in het jaar 2021 minder dan 18 µg/m³. En is de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het projectgebied in het jaar 2021 tevens kleiner dan 18 µg/m³.

Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10), betreffende de bescherming van de gezondheid van de mens, een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie.

Gezien de aard en omvang van het project is het gezien voornoemde niet waarschijnlijk dat deze zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Daarmee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Wet milieubeheer. Er is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit mogelijk.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

De risicokaart Nederland is nagezien op mogelijke risicobronnen. In een straal van één kilometer rondom het projectgebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze hoge druk aardgasleiding heeft invloedsgebied van circa 70 meter aan weerszijden van de leiding. Het projectgebied is op ca. 430 meter van de gasleiding gelegen waarmee geen verantwoording van het plaatsgebonden en/of groepsrisico nodig is. Verder zijn in de aangegeven omgeving van het plangebied geen andere externe risicobronnen gelegen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Archeologie

Het projectgebied heeft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dat betekent dat bij een ingreep groter dan 1000m² onderzoek dient plaats te vinden. Deze dubbelbestemming vindt zijn oorsprong in de archeologische beleids- en verwachtingenkaart van de gemeente Westerveld. Hierop heeft het projectgebied een hoge/middelhoge verwachting en geldt ook dat bij ingrepen groter dan 1000m² onderzoek dient plaats te vinden. Met dit project wordt geen ingreep groter dan 1000m² mogelijk gemaakt, waarmee archeologisch onderzoek niet nodig is.

Dat laat onverlet dat er indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze direct gemeld dienen te worden bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het project in een gebied aangeduid als 'bouwlandkamp (Kb)'. Bouwlandkampen lijken op essen, maar zijn doorgaans een stuk kleiner dan essen. Essen zijn nogal eens ontstaan uit aan elkaar gegroeide kampen. De kampen die we nu nog kennen, liggen vaak wat minder centraal ten opzichte van de belangrijkste nederzettingen dan de essen, maar kennen wel dezelfde openheid zonder beplanting binnen de kamp en een afgeronde vorm.

De weg de Eemster is een weg die al in 1832 bestond en langs deze weg staan ter hoogte van het projectgebied enkele monumentale bomen.

Dit project omvat het uitbreiden en vervolgens splitsen van een woonboerderij. Alle werkzaamheden vinden plaats op een bestaand woonerf. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Water

In het kader van dit project is op 12 juli 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de korte procedure gevolgd kan worden. Dat wil zeggen dat de standaard waterparagraaf van toepassing is.

Standaard waterparagraaf korte procedure

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in de Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat onze maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027
3. KRW factsheets en achtergronddocument

Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het projectgebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

De afvoer van overtollig hemelwater mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. 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.

Overweging

De bestaande woonboerderij is aangesloten op het vuilwaterriool. Na uitbreiding en splitsing zullen de drie wooneenheden aangesloten zijn op het vuilwaterriool.

In de bestaande situatie loop het hemelwater af op eigen terrein en wordt opgenomen in de bodem. Dat zal zo blijven.

Met het bouwplan en uitvoering daarvan zullen de aanbevelingen worden overwogen.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van 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.

Soortbescherming

De uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van de bestaande woonboerderij. Tot 2000 was deze boerderij langer. De ondergrond waarop gebouwd gaat worden is deels verhard met klinkers en deels regulier onderhouden gazon, zie afbeelding 8. Het is niet aannemelijk dat er beschermde flora en fauna kan worden beschadigd, verjaagd of anderszins belemmerd.



Afbeelding 8 Foto achterzijde woonboerderij bestaande toestand (Bron: Architectenburo van Ruth)

Gebiedsbescherming

Er is op 12 juli 2022 een Aeriusberekening uitgevoerd. De volledige berekening is bijgevoegd bij de aanvraag. Op 21 november 2022 is ook een berekening gemaakt van de aanlegfase. Het projectgebied is gelegen op ca. 1500 meter van het Drents – Friesewold & Leggelderveld. Uit de berekeningen blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden in zowel de aanleg als in de gebruiksfase.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.9 Parkeren en Verkeer

Met dit project wordt een bestaande woonboerderij uitgebreid en vervolgens gesplitst in drie wooneenheden. De CROW-publicatie 381 geeft parkeercijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

In het Gemeentelijk verkeer- en Vervoerplan van gemeente Westerveld wordt aangegeven dat de hele gemeente gekwalificeerd kan worden als 'niet stedelijk' gebied. In de bestaande situatie wordt gerekend met categorie 'koop, huis, vrijstaand' in de gewenste situatie wordt gerekend met de categorie 'koop, appartement, duur'.

Bestaand	Aantal	Parkeer behoefte	Nieuw	Aantal	Parkeer behoefte
Woonboerderij	1	2,3	Appartementen	3	6,3
Totaal		2,3			6,3

Dit project leidt tot een toename van de parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen.

Er is voldoende parkeerruimte aanwezig op eigen perceel, zie de terreintekening van de nieuwe situatie.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met ca. 14 verkeersbewegingen. De weg de Eemster is groot genoeg om deze kleine toename op te vangen.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadetekosten 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 volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder 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 ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.

De naaste burens zijn half juli 2022 persoonlijk geïnformeerd. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.