Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Westerveld

Dwingeloo – Looweg 6

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

GEMEENTE WESTERVELD 20160913 / 09-01-2017
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DWINGELOO - LOOWEG 6

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Ligging projectgebied 1
1. 3. Procedure 2
1. 4. Huidige planologische regeling 2
1. 5. Leeswijzer 2

2. BESCHRIJVING SITUATIE **3**

2. 1. Bestaande feitelijke situatie 3
2. 2. Beoogde ontwikkeling 4
2. 3. Ruimtelijke en planologische aanvaardbaarheid 5

3. BELEIDSKADER **6**

3. 1. Rijksbeleid 6
3. 2. Provinciaal beleid 6
3. 3. Gemeentelijk beleid 7

4. OMGEVINGSASPECTEN **10**

4. 1. Geluid 10
4. 2. Milieuzonering 10
4. 3. Bodem 10
4. 4. Ecologie 11
4. 5. Luchtkwaliteit 11
4. 6. Water 11
4. 7. Archeologie 13
4. 8. Cultuurhistorie 13
4. 9. Externe veiligheid 14
4. 10. Kabels en leidingen 14

5. UITVOERBAARHEID **15**

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid 15

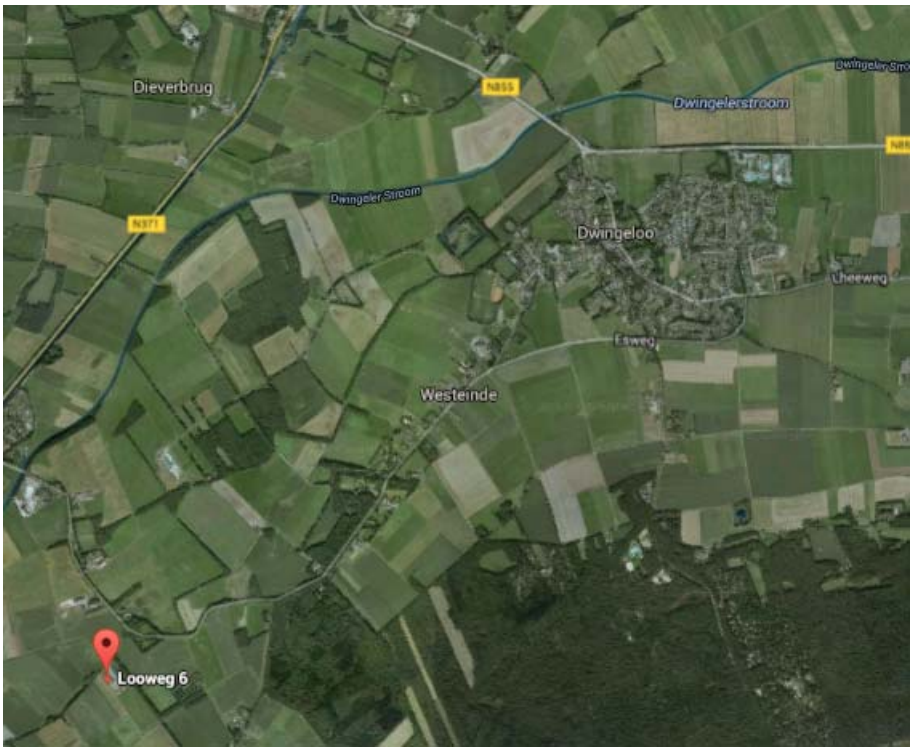
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De agrarische bestemmingen die oorspronkelijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' waren opgenomen, zijn vernietigd als gevolg van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Het perceel Looweg 6 te Dwingeloo maakt deel uit van de gronden waarop die vernietiging betrekking heeft en was binnen het bestemmingsplan aangeduid als agrarisch bedrijf. Hierdoor 'herleeft' voor de betreffende gronden het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Dwingeloo'. Voor deze locatie geldt op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied onbebouwd'.
Dit strookt niet met het feitelijk gebruik, namelijk het agrarische bedrijf dat ter plekke wordt uitgeoefend. Door de eigenaar is een aanvraag ingediend voor enige aanpassingen in de bedrijfsvoering. Het bevoegde gezag wil hieraan meewerken door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Aan de omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag worden gelegd, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied, ten zuidwesten van Dwingeloo. De ligging van het projectgebied ten opzichte van Dwingeloo is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied

1. 3. Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

1. 4. Huidige planologische regeling

Door de vernietiging van de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' geldt voor het projectgebied het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Dwingeloo'. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als 'Agrarisch gebied onbebouwd'. Dit sluit niet aan op de feitelijke situatie en de beoogde ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf past daarmee logischerwijs niet binnen dit planologische kader.

1. 5. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. BESCHRIJVING SITUATIE

2. 1. Bestaande feitelijke situatie

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Het gaat om een geitenhouderij. De agrarische bebouwing bestaat uit twee stallen en een machineberging.

De bedrijfswoning staat op het meeste westelijk gelegen deel van het perceel. De bedrijfsbebouwing staat daar ten oosten en ten zuidoosten van. In figuur 2 is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven met daarop de bebouwing gemarkeerd. Met rood is de bedrijfswoning gemarkeerd, met blauw de stallen en met paars de machineberging.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied

In figuur 3 is de bestaande situatie weergegeven vanaf de Looweg, ten noorden van het projectgebied.

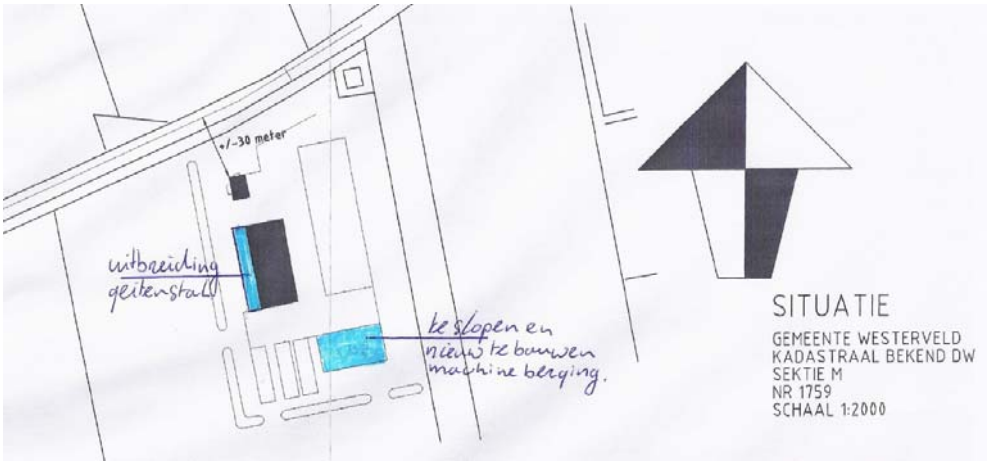


Figuur 3. Bestaande situatie

2. 2. Beoogde ontwikkeling

In de beoogde situatie wordt de bestaande geitenstal uitgebreid met een oppervlakte van 195 m^2. De stal die wordt uitgebreid, heeft op dit moment een oppervlakte van 615 m^2. De uitbreiding vindt uitsluitend plaats ter bevordering van het dierenwelzijn. Er vindt geen toename van het aantal dieren plaats. In figuur 4 is de beoogde ontwikkeling weergegeven.

Naast de uitbreiding van de stal wordt de bestaande machineberging gesloopt. Hiervoor wordt een nieuwe teruggebouwd. De nieuwe machineberging wordt op dezelfde locatie teruggebouwd.



Figuur 4. Beoogde ontwikkeling

2. 3. Ruimtelijke en planologische aanvaardbaarheid

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012’ was het perceel bestemd voor een agrarisch bedrijf overeenkomstig de feitelijke situatie. Naar aanleiding van de vernietiging van de beide agrarische bestemmingen, heeft de gemeente voor de agrarische gebieden opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht. Hierin is het perceel wederom overeenkomstig de feitelijke situatie opgenomen als agrarisch bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels van dit nieuwe plan, dat inmiddels als voorontwerp ter inzage heeft gelegen. Met betrekking tot het perceel en de daaraan toegekende bestemming zijn geen reacties ingediend. In ruimtelijke en planologische zin bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen aanpassing in de bedrijfsvoering als gevolg van de benodigde wijzigingen vanuit dierenwelzijn. Zie voorts voor de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot de omgevingsaspecten hoofdstuk 4.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is ingegaan op het voor het projectgebied relevante beleid. Ingegaan wordt op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het uitbreiden van een bestaand agrarische bedrijf is op basis van jurisprudentie geen verstedelijking binnen dit kader. Een toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De beoogde ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe
Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juli 2014 de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie vormt het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de komende periode. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe actualiseert de Omgevingsvisie Drenthe 2010 en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

De kernkwaliteiten zijn door de provincie opgenomen op de kernkwaliteitenkaart die is onderverdeeld in een aantal aparte kaarten. Op de visiekaart worden te plaatse van het projectgebied geen bijzondere beleidsmatige doelstellingen aangetroffen.

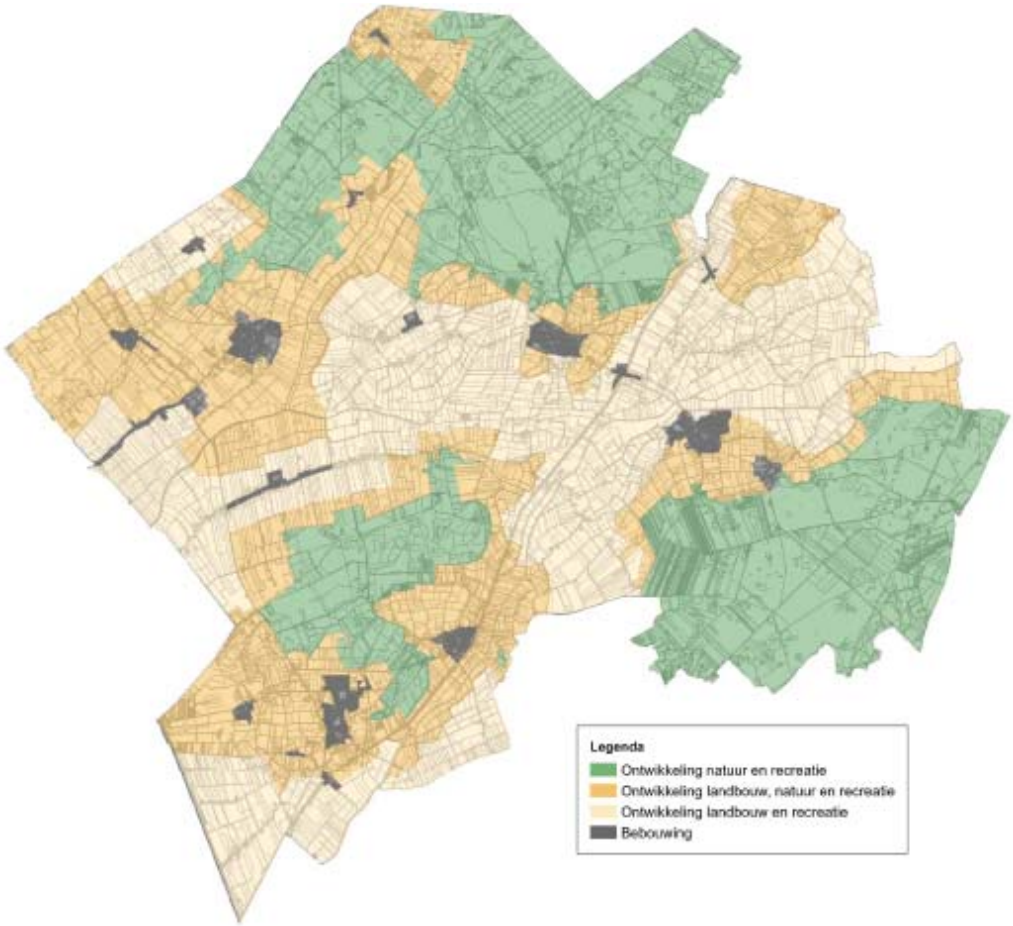
De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Kadernota Buitengebied
Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is door de gemeente vastgelegd in de Kadernota Buitengebied (vastgesteld 14 februari 2006). In de Kadernota zijn de algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld opgenomen. Een belangrijk onderdeel van de nota is een ontwikkelingskaart aan de hand waarvan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. De drie ontwikkelingsgebieden geven de gewenste richting voor ontwikkelingen aan. De gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid in grote eenheden globaal begrensd en gelden als vertrekpunt.

Op basis van de kaart behorende bij de Kadernota is het projectgebied aangemerkt als “Ontwikkeling landbouw, natuur en recreatie”. In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen. Hierbij geldt dat bestaande functies en de verder ontwikkeling daarvan, op de eerste plaats staan. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits de verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast, dan wel wordt gecompenseerd. De re-

den hiervoor is om ongewenste versnippering te voorkomen. De uitsnede van de kaart die hoort bij de Kadernota is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Uitsnede kaart Kadernota Buitengebied

In dit geval gaat het om de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Verdere ontwikkeling is op basis van bovenstaande toegestaan. De uitbreiding is daarmee in overeenstemming met de Kadernota.

Welstandsnota 2010
Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk.

Een bouwwerk is zelden een zaak van een individuele burger alleen. Een aantrekkelijke gebouwde omgeving is een publiek belang en dus tevens één van de belangen die de gemeente behartigt. Deze nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden.

Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren.
Het projectgebied ligt in het Buitengebied. Voor het buitengebied is het beleid in hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. De bestemmingsplannen voor de buitengebieden houden hier rekening mee. De boerderijen zijn typerend voor de streek. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol, sommige hebben (enige mate van) bescherming. Ook voor die boerderijen die geen bescherming genieten geldt dat ze bijzondere aandacht verdienen. Voor dit gebied is geen specifiek aanvullend beleid ontwikkeld. De agrarische activiteiten in het buitengebied nemen af. De vrijkomende agrarische bedrijven krijgen veelal een woonbestemming. Voor de paardenbakken die bij de woningen en (voormalige) bedrijven zijn of wellicht worden aangelegd, is apart beleid ontwikkeld. Binnen het buitengebied kunnen bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden.

Bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is een specifiek Beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is los van het bestemmingsplan vastgesteld en daarmee eveneens van toepassing op het perceel. De beoogde ontwikkeling past binnen dit kwaliteitsplan.

De bestaande bebouwing wordt uitgebreid en vervangen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bestaande vormen, bebouwing en structuur. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de welstandsnota en het Beeldkwaliteitplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Er is hier geen sprake van een wijziging met betrekking tot geluidgevoelige objecten. Het aspect geluid is in dit geval niet aan de orde.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen woningen in een rustig woongebied en woningen in een gemengde omgeving. Het overwegend agrarische lint waarin het projectgebied ligt kenmerkt zich als een gemengde omgeving.

In de directe omgeving van het bedrijf is op enkele honderden meters afstand sprake van een verspreid liggende bedrijfswoning behorende bij een bedrijf. De geringe uitbreiding van de bebouwing met een gelijk blijvend aantal dieren heeft geen nadelige gevolgen voor gevoelige functies in de nabije omgeving.

4. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het projectgebied.

De uitbreiding vindt plaats op het boerenerf. Er is geen sprake van een situatie waarbij vanuit het aspect bodem risico’s bestaan tegen de gewenste uitbreiding.

4. 4. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming
In de nabije omgeving is sprake van de ligging van Natura 2000-gebieden. De uitbreiding van de bebouwing behorende bij het bedrijf heeft evenwel geen negatieve gevolgen voor de natuurlijke kwaliteit van de gebieden. Er vindt geen toename van het aantal dieren plaats, zodat er ook geen sprake is van een toename van ammoniakemissie. Qua gebiedsbescherming bestaan er geen bezwaren tegen de uitbreiding van de bebouwing.

Soortenbescherming
Op het perceel komen geen beschermde soorten voor. De uitbreiding heeft dan ook geen gevolgen voor de soortbescherming.

4. 5. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) van belang.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Er worden 22 appartementen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de 3%-grenswaarde voor 'niet in betekenende mate'. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 6. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Reest en Wieden.

Voor het project is de watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de ‘korte procedure’ toepassing is. Het waterschap heeft hiervoor op 6 juli 2016 algemene uitgangspunten voor het plangebied geformuleerd waarmee bij de uitvoering rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd is dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven.

De uitgangspunten waarmee evenwel rekening moet worden gehouden zijn de volgende:

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel,

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater
Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen
Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater
In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd wor-

den. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat wordt geloosd in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels.

Activiteitenbesluit
In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het activiteitenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht.

Wetgeving grondwateronttrekking
Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen is het grondwaterbeheer wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft 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.

4. 7. Archeologie

In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid maakt het perceel deel uit van een gebied waarvoor geen archeologische waarden worden verwacht. De uitbreiding van de bebouwing heeft daarom geen gevolgen voor de archeologische waarden.

4. 8. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het omliggende gebied alsmede de bebouwing op het perceel heeft geen cultuurhistorische waarden. De uitbreiding van de bebouwing heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In de directe nabijheid van het perceel is geen sprake van een gebruik dat enige relatie heeft met het aspect externe veiligheid.

4. 10. Kabels en leidingen

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

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de in paragraaf 1.3 genoemde procedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen en eventueel in beroep te gaan (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid
De uitbreiding van de bebouwing wordt gefinancierd door initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing alsmede het verlenen van de vergunning worden eveneens door initiatiefnemer betaald. Voor eventuele planschade wordt een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Grondexploitatie
Grondexploitatie is niet aan de orde. Grondexploitatie is pas nodig bij een oppervlakte van 1.000 m² of meer. De uitbreiding is veel kleiner qua omvang.

===