

Ruimtelijke onderbouwing Wittelterweg 33, Wittelte

Splitsen boerderij



Opdrachtgever: Fam. Boerhof

Datum: 12 februari 2019
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	2
2.3 Planologische aspecten	3
3 Beleid	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Waterschapsbeleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
4 Omgevingsaspecten	10
4.1 Milieuzonering.....	10
4.2 Bodem	12
4.3 Geluid	12
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Cultuurhistorie.....	14
4.7 Water	14
4.8 Ecologie	14
4.8 Verkeer en parkeren.....	15
4.9 Besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.).....	16
5 Uitvoerbaarheid	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Boerhof is voornemens om in het achterste deel van de bestaande ontginningsboerderij op het perceel Wittelterweg 33 te Wittelte twee aanvullende woningen mogelijk te maken. De toevoeging van twee woningen is in strijd met het 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 in de buurtschap Wittelte. Het projectgebied is plaatselijk bekend als Wittelterweg 33 te Wittelte. Het perceel is gelegen aan de Wittelterweg en aan het water, de Oude Vaart. In afbeelding 1.1 is de ligging van de boerderij aangeduid.



Afbeelding 1.1, ligging projectgebied
(bron www.topotijdreis.nl)

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

Het projectgebied is plaatselijk bekend als Wittelterweg 33 te Wittelte. Het is een voormalig boerenerf waarvan de karakteristieke boerderij in ere is gebleven. Het erf om de woonboerderij is ingericht als Engelse landschapstuin.

De bebouwing van het woonerf bestaat uit een grote ruiverkavelingsboerderij uit de dertiger jaren met een bijbehorende schuur van 110m², beiden met de nog gave grondvorm en zonder uitbouwen. In de voornoemde schuur is een groepsaccommodatie gerealiseerd. Verder is een berging en carport aanwezig. In afbeelding 2.1 is perceel met voornoemde bebouwing weergegeven.



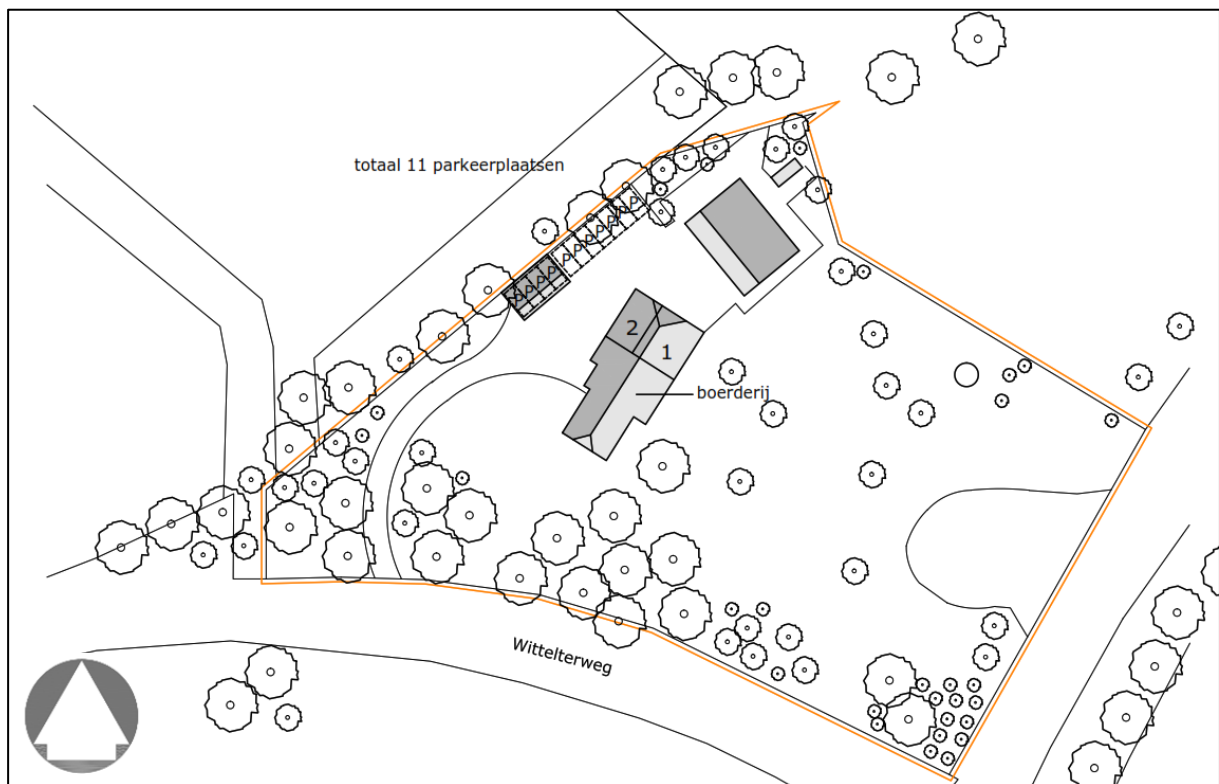
Afbeelding 2.1, situatietekening voor splitsing
(bron: Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het project omvat de realisatie van twee aanvullende woningen in de bestaande woonboerderij. Met het realiseren van twee zelfstandige woningen, naast de bestaande woning in het voorhuis van de boerderij, wordt er een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd, in eerste instantie bedoeld voor de kinderen en te zijner tijd met het oog op verzorging van de ouders/mantelzorg. Echter geven de appartementen ook invulling aan een woningbehoefte in Wittelte voor jongeren en/of starters die hun roots hebben in Wittelte en graag in Wittelte willen blijven wonen. De bestaande woning Wittelterweg 33 welke bewoond is door initiatiefnemer blijft ongewijzigd intact.

De twee aanvullende woningen zijn in het achterste deel van de boerderij voorzien. De beide woningen bestrijken de begane grond en de verdieping. Een woning heeft een oppervlakte van ca. 100m² en bevat twee slaapkamers en op de verdieping een tweede toilet. De andere woning heeft een oppervlakte van ca. 67m² en bevat een slaapkamer.

Beide woningen zijn voorzien van een woonkamer met open keuken, toilet en badkamer. De woningen zijn geschikt voor alleenstaanden en starters. De grootste woning kan eventueel bewoond worden door een gezin. Het betreffen huur woningen. In afbeelding 2.2 is de voornoemde woningsplitsing weergegeven.

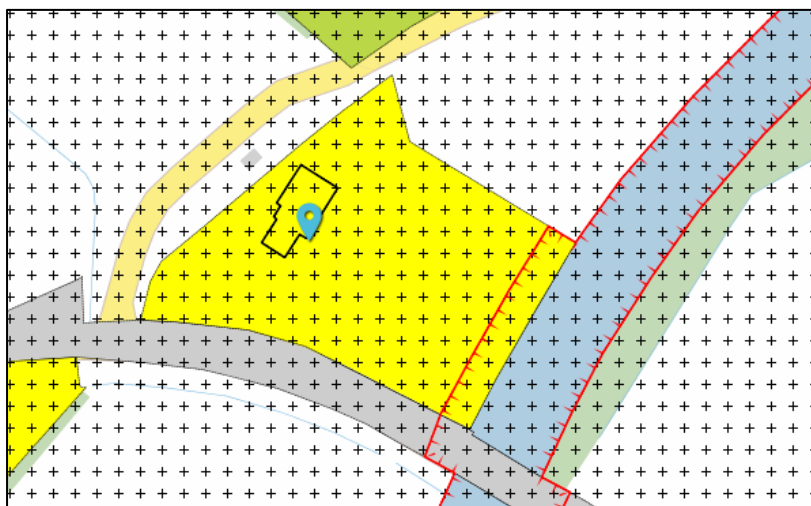


Afbeelding 2.2, situatietekening na splitsing
(bron: Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga,
tekening 16240.A.01 d.d. 10 januari 2019)

De bestaande karakteristieke (woon)boerderij en omliggend erf blijven met dit project ongewijzigd. De ontsluiting zal evenals in de bestaande situatie plaatsvinden via de bestaande inrit. Deze volstaat voor de toename van verkeer vanwege de twee aanvullende woningen. Op het voormalige boerenerf is voldoende verhard oppervlak om te voorzien in het parkeren van de voertuigen voor deze twee aanvullende woningen.

2.3 Planologische aspecten

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld (vastgesteld 5 juli 2012) en bijbehorend reparatieplan (vastgesteld 29 maart 2016). Daarin is het projectgebied bestemd tot "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)" met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Afbeelding 4, Uitsnede plankaart
bestemmingsplan Buitengebied
gemeente Westerveld ter hoogte
van het projectgebied
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De groepsaccommodatie is vergund bij omgevingsvergunning van 14 november 2017. De groepsaccommodatie wordt verhuurd door initiatiefnemer. Daarmee is deze onlosmakelijk verbonden met de woning in het voorhuis van de boerderij. Er is een consolidatie van de bestaande bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Westerveld in procedure. Daarmee worden de bestemmingsplannen geïntegreerd tot het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Westerveld 2018". Met dit in procedure zijnde bestemmingsplan blijft de planologische regeling behouden. Tevens blijft de voornoemde omgevingsvergunning onbeperkt van kracht. In 2019 is een algehele herziening van het bestemmingsplan van het buitengebied Westerveld voorzien waarbij de voornoemde omgevingsvergunning en de in dezen aangevraagde omgevingsvergunning passend zullen worden bestemd.

Op grond van artikel 55.2.1 van het bestemmingsplan buitengebied (2014) is per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis toegestaan. De twee aanvullende woningen zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 55.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en Wethouders het plan zodanig kunnen wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor meer dan één woning. Voor het splitsen naar drie woningen is daarbij bepaald dat de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - drie woningen", het op te splitsen woonhuis minimaal 300 m² moet bedragen, het plan passend is in het geldende Woonplan, er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De boerderij heeft een oppervlakte van meer van ca. 325 m². Uit de aangegeven onderstaande hoofdstukken blijkt dat in dezen voldaan wordt aan het woonplan, dat de aangrenzende (agrarische) bedrijven geen schade kunnen ondervinden en er geen sprake is van onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In dezen is er door initiatiefnemer voor gekozen om dit project aan te vragen door middel van een omgevingsvergunning bouwen en planologisch strijdig gebruik. Alhoewel in dezen geen gebruik wordt gemaakt van de voornoemde wijzigingsbevoegdheid, biedt deze afwijkingsbevoegdheid het kader om in dezen medewerking te verlenen met toepassing van de aangevraagde een buitenplanse afwijking.

Vooroverleg

Betreffende dit project is vooroverleg gevoerd. Bij de brief van 22 juni 2018, verzonden 26 juni 2018 is namens het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de splitsing van de boerderij waarin dit project voorziet.

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 voor het realiseren van twee aanvullende woningen in het achterste deel van de bestaande boerderij op het perceel Wittelterweg 33 te Wittelte.

Zoals aangegeven kunnen burgemeester en wethouder op grond van artikel 55.7 van het geldende bestemmingsplan medewerking verlenen aan dit project door middel van een wijzigingsplan. Gezien de in procedure zijnde consolidatie van de bestaande bestemmingsplannen in het buitengebied is er in dezen in ambtelijk overleg voor gekozen geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Daarnaast is blijkens jurisprudentie ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat er geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

In dezen is sprake van de toevoeging van twee appartementen binnen de bestaande woonboerderij. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

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. De actualiseerde visie is inwerking getreden op 20 augustus 2014. En op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld, welke op 1 november 2018 in werking is getreden.

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" en voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek: behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen". 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 dan wel generiek, 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 niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Op de visiekaart 2020 is het projectgebied aangeduid als 'Landbouwgebied'. Tevens is het projectgebied gelegen binnen het 'Beekdal'. 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.

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.

Met dit project wordt een passende invulling gegeven aan een bestaande ontginningsboerderij. De ontwikkelingen vinden plaats binnen een bestaand woonerf welke als zodanig is bestemd en mag worden bebouwd. De karakteristieken van het projectgebied zijn voor zover mogelijk betrokken bij de planontwikkeling. Met dit plan worden de voornoemde waarden en kenmerken niet aangetast.

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 (artikel 3.7).

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is (artikel 3.15).

Daarnaast mag een ruimtelijk plan dat gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en de woonvisie (artikel 3.24). Incidentele bouw mogelijkheden zoals het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen zijn op voornoemde uitgezonderd.

Dit project voorziet in de toevoeging van een gebruiksaanduiding binnen de bestaande bestemming "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)". Daarmee zijn drie woningen binnen de bestaande boerderij toegestaan.

Conclusie:

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet worden de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 respectievelijk 3.4 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking de woningbouwprogrammering en de woonvisie. Daarmee is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021.

Dit plan voorziet in een wijziging van de gebruiksregels zodat drie woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak "Wonen" zijn toegestaan. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang is. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

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

3.4 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. Met in dezen voorziene transformatie van een (voormalig) boeren erf tot een recreatieve trekpleister passend in en gebaseerd op de kwaliteiten van het perceel en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied 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. Dit beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven om 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 'beekdalen landschap'. De kernkwaliteiten van een beekdalenlandschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- openheid;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland;
- opstreckende verkaveling;
- reliëf;
- nauwelijks bebouwing.

Betreffende boerenerven in het Beekdalen landschap is aangegeven dat de boerderij altijd met het voorhuis naar straatzijde is gericht en bergingen en schuren altijd achter de woning in het erfdeel zijn gesitueerd. De nokrichting is haaks op straat of haaks in de verkaveling.

Met dit project is een wijziging van het gebruik voorzien waarbij de bestaande ontginningsboerderij gesplitst wordt naar drie woningen. De bestaande woning in het voorhuis blijft onbepaald intact. In het achterste deel van de boerderij worden twee woningen toegestaan. Met de splitsing blijft de hoofdvorm en het bouwvolume intact.

Visie op wonen 2012- 2020

De visie op wonen is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Voor de verkiezingen 2018 is een nieuwe Woonvisie 2017-2025 voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij is besloten dat de nieuwe raad (na de verkiezingen 2018) over de visie dient te beslissen. Wel zijn aanmerkingen geplaatst ook betreffende de aangegeven woningbehoefte. Tot op heden is het nog net tot een vaststelling van herziene woonvisie gekomen. Dit project is getoetst aan de Visie op wonen 2012- 2020.

De ambitie van deze visie is er op gericht om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Er is voor gekozen om een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren.

Doelgroep

In de visie is een indeling naar leeftijdscategorieën vertaald naar een indeling in doelgroepen qua woningbouwprogramma. Daarbij is voor elke doelgroep een ambitie dan wel aandachtspunt van deze visie aangegeven. Het algemene beeld in de visie is dat er vraag is naar starterswoningen in Westerveld, maar dat het aanbod achterblijft. Met deze visie is er voor gekozen om in te zetten op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, jong en oud.

Programma

Voor Westerveld is de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op 400 woningen tot 2020. Dit is gebaseerd op een verdeling van de gezamenlijke woningbouwopgave voor zuid west Drenthe. Er is binnen de bestaande plancapaciteit voldoende aanbod en daarmee bepaalde plannen (deels) niet tot uitvoering worden gebracht.

De visie heeft bij de verdeling van deze woonruimte als uitgangspunt dat particuliere initiatieven positief worden benaderd, mits er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde uit het initiatief voortkomt. Dit houdt in dat er bijzondere waarden of voorzieningen in stand dienen te worden gehouden, er een extra impuls wordt gegeven aan lokale werkgelegenheid en/of de lokale economie en dat het initiatief duidelijk (een) doelgroep(en) bediend zoals benoemd in deze visie.

Doorwerking project

Vanwege de gewijzigde huurwet en daarmee de beperking van mogelijkheden van sociale huur op basis van inkomen alsmede de vereiste duur van een inschrijving bij een woningstichting, zijn deze woningen zeer geschikt voor alleenstaande en jonge gezinnen welke (op korte termijn) niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarbij is vanwege de gewijzigde financieringsvoorwaarden voor starters zeer lastig om een woning te kopen in het landelijk gebied.

Daarbij is door de woningsplitsing een passende invulling aan de ontginningsboerderij gegeven en daarmee wordt in het behoud van deze karakteristieke bebouwing voorzien.

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 gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er 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, een camping en een hoveniersbedrijf gevestigd. Daarbij is op het perceel Wittelterweg 33 een groepsaccommodatie gevestigd in de schuur achter de boerderij.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk.

Gemend gebied

Het begrip Gemengd gebied wordt in de publicatie als volgt gedefinieerd: *“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”*

Het projectgebied is gelegen aan en doorgaande weg vanaf de provinciale weg naar het dorp Wittelte. Tevens grenst het projectgebied aan openbaar vaarwater. Het omliggende gebied kent een variatie aan bedrijvigheid en wonen. De voorpercelen zijn veelal voormalige agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan een tal van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden.

Daarmee is in dezen sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De in de publicatie aangegeven hinderrichtafstanden mogen daarmee met een stap worden verkleind.

kampeerterrein

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een kampeerterrein, vakantiecentra, ed. (met keukens) (Sbi code 533, 552) een (verkleinde) richtafstand van 30 meter in acht te worden genomen. De ontginningsboerderij waarin de twee aanvullende woningen worden toegestaan is gelegen op ca 34 meter van het bestemmingsvlak recreatie. Het meest dicht bijgelegen recreatieverblijf is gelegen op ca 45 meter van de twee aanvullende appartementen. Er wordt daarmee voldaan aan de (verkleinde) richtafstand.

hoveniersbedrijf

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (Sbi code 4752) een (verkleinde) richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen. De ontginningsboerderij waarin de twee aanvullende woningen worden toegestaan is gelegen op ca 127 meter van het bestemmingsvlak 'Detailhandel – Tuincentrum' gelegen. Er wordt daarmee voldaan aan de (verkleinde) richtafstand.

groepsaccommodatie

De groepsaccommodatie op het perceel Wittelterweg 33 is te vergelijken met een aan-huis-gebonden bedrijvigheid dan wel een categorie 1 bedrijf. Voor een categorie 1 bedrijf geldt een (verkleinde) richtafstand van 0 meter. De ontginningsboerderij waarin de twee aanvullende woningen worden toegestaan is gelegen op ca 8 meter van de groepsaccommodatie gelegen. Er wordt daarmee voldaan aan de (verkleinde) richtafstand.

De groepsaccommodatie valt onder werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is op 13 december 2016 een melding activiteitenbesluit ingediend. Daarbij zijn geen activiteiten geselecteerd waarvoor specifieke milieuregels uit het activiteitenbesluit gelden. In de melding is de volgende beschrijving van de activiteiten aangegeven: *Het betreft het hebben van een groepsaccommodatie, waarbij er door de huurders van de accommodatie zelf gekookt kan worden.*

Op basis van de voornoemde melding zijn een aantal algemene voorschriften van toepassing. Deze voorschriften zijn er opgericht dat de betreffende inrichting nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Een aantal van deze voorschriften hebben betrekking op nabij gelegen gevoelige functies, zoals de bestaande woning en de nieuwe appartementen. Hieronder gaan we in op die voorschriften.

Geluidsniveau

In artikel 2.17 lid 1 van activiteitenbesluit is het geluidsniveau, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten bepaald. Daarbij wordt een verdeling gemaakt naar plaatsen en tijdstippen. Daarbij mag het maximaal geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen tussen 07:00–19:00 uur 50 dB bedragen, tussen 19:00–23:00 uur 45 dB bedragen en 23:00–07:00 40 dB bedragen. Op grond van artikel 2.18 lid 1 van het activiteitenbesluit blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus zoals hiervoor benoemd het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing gelaten.

Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de gehele ontginningsboerderij reeds toegestaan. Daarmee zou in feite het voornoemde maximale geluidsniveau reeds ter plaatse van de nieuwe appartementen gelden.

Bij verbouw van de woonboerderij gelden de eisen van het Bouwbesluit verbouw niveau. Dat houdt in dat het binnen niveau ten hoogste 30 dB mag bedragen en de gevel een minimale werking van 20 dB moeten bedragen. Met technische toepassingen kan daaraan worden voldaan. Met de realisatie van de twee aanvullende woningen zal hieraan worden voldaan. Dat houdt tevens in dat de belasting op de gevel (30 + 20 dB) ten hoogste 50 dB mag zijn. Dat is gelijk aan het maximale geluidsniveau tussen 07:00–19:00.

De groepsaccommodatie is in hoofdzaak gericht op gezinnen. De gasten die er verblijven kunnen gebruik maken van de forse tuin met vijver. Daarnaast genieten de gasten veelal van het mooie buitenleven in de wijde omgeving. In dan wel bij de accommodatie is geen gelegenheid voor activiteiten welke een grote geluidsbelasting zouden kunnen veroorzaken. De groepsaccommodatie heeft daarmee een rustig karakter en is zeer beperkt qua impact op de omgeving. Op grond van de huisregels is overlast, waaronder geluid, op de omgeving beperkt voor de gasten.

Geur

Er is in dezen geen sprake van het “bereiden van voedingsmiddelen” zoals bedoeld in de zin van het activiteiten besluit. Er is geen sprake van een restaurant, kantine of andere professionele keukens opstelling voor de bereiding van voedingsmiddelen voor consumptie. De accommodaties bevatten een reguliere keuken, zoals gebruikelijk in een woning, waar de gasten hun eigen maaltijden kunnen bereiden.

Daarmee zijn er geen specifieke (maatwerk) voorschriften in dezen van toepassing op grond van het activiteiten besluit. Op grond van de algemene regels van het activiteiten besluit dient geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt te worden. De aanwezige reguliere keukens bevatten een afzuigstelsel waarmee de kookluchten worden afgevoerd. Deze afvoer van kookluchten is vergelijkbaar met een reguliere woning en zal gezien de ligging in het landelijke gebied niet leiden tot onaanvaardbare geurhinder.

Er wordt voldaan aan de voornoemde richtafstanden en daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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.

De gebruikswijziging van de ontginningsboerderij, waarbij geen grond geroerd wordt, is in het kader van de wet bodemkwaliteit niet van belang. Er is met dit project geen sprake van de toevoeging van een gevoelige functie.

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 twee geluidsgevoelige objecten in het achterste deel van de ontginningsboerderij. Voor de bestaande woning in het voorhuis is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder, daarmee behoeft er betreft deze woning geen akoestische afweging in het kader van dit project te worden gemaakt.

De twee aanvullende woningen zijn gelegen binnen de zone (200 meter) van de Wittelterweg. De woningen zijn in de bestaande woning gelegen op circa 50 meter van het midden van de Wittelterweg.

Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de gehele ontginningsboerderij reeds toegestaan. Bij verbouw van de woonboerderij gelden de eisen van het Bouwbesluit verbouw niveau. Dat houdt in dat het binnen niveau ten hoogste 30 dB mag bedragen en de gevel een minimale werking van 20 dB moeten bedragen. Met technische toepassingen kan daaraan worden voldaan. Met de realisatie van de twee aanvullende woningen zal hieraan worden voldaan.

De geluidsaspecten betreffende de groepsaccommodatie op het zelfde perceel is reeds overwogen in paragraaf 4.1.

Conclusie:

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in 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.

Met dit project zijn twee aanvullende woningen toegestaan. Daarmee is er sprake van een NIBM project.

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.

Met dit project zijn twee aanvullende woningen toegestaan. Daarmee worden gevoelige functies toegestaan. Binnen het geldende bestemmingsplan is het reeds toegestaan de gehele boerderij te gebruiken ten behoeve van wonen, mits het een woning betreft. Door de toevoeging van twee woningen neemt het aantal personen toe. Daarmee is alsnog een afweging van het aspect externe veiligheid met dit project vereist.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving (straal 200 meter) van de twee aanvullende woningen. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. In een straal van 1 km vanaf de bestaande boerderij waarin de woningen worden toegestaan zijn geen van de voornoemde risicobronnen aanwezig. De twee aanvullende woningen zijn daarmee ruim buiten een risicocontour gelegen. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

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, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het projectgebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

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.

Met dit project zijn twee aanvullende woningen toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

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

4.7 Water

In het kader van dit project is op 15 september 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets blijkt dat met dit project geen waterschapsbelang wordt geraakt. Dat betekent dat de planvorming direct doorgang kan vinden, mits aan de waterparagraaf geen waterschapsbelang wordt toegevoegd.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het project 2018-47 ROB Wittelterweg 33 splitsen boerderij.

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

Deze conclusie is 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 project.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er 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. Soortbescherming wordt geregeld in Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), Flora & faunawet (soortenbescherming) en de Boswet.

Soortbescherming

Het project omvat de realisatie van twee woningen in het achterhuis van de bestaande boerderij. De schuur achter de boerderij wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie.

Het woonperceel is aan de zuidzijde gelegen aan de Wittelterweg. Tevens is noordoostelijk van het perceel een recreatiebedrijf gelegen. Er is daarmee reeds sprake van zogenaamd 'verstoord gebied'.

Het project omvat een interne verbouwing van de bestaande boerderij. Waarbij de boerderij reeds geheel in gebruik is ten behoeve van wonen. De werkzaamheden ten behoeve van dit project zijn reeds aangevangen voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Gezien de aard en omvang van het project en het bestaande gebruik, is het niet aannemelijk dat er met dit project beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht. Daarbij blijft de algemene zorgplicht onverkort gelden.

Gebiedsbescherming

De boerderij, waarin de woningen worden toegestaan, is gelegen op circa 1.7 km van het Natura2000-gebied Holtingerveld en op circa 1.6 km van het Natura2000 gebied Dwingelveld. Daarbij is deze boerderij gelegen op circa 880 van het Natuur netwerk Nederland.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de ligging van de woonboerderij, zal dit project geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

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

4.8 Verkeer en parkeren

Met dit project worden in de bestaande boerderij twee extra woningen mogelijk gemaakt. De bewoning van de bestaande woning blijft onbeperkt in gebruik. Dit project zal een toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte omvatten.

In de bestaande (vergunde) situatie bestaande uit een vrijstaande woning met groepsaccommodatie, bestaande uit vier recreatieverblijven, is reeds sprake van een bepaalde parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking. Op afbeelding 2.1 is de bestaande situatie weergegeven.

In de nieuwe situatie wordt de voornoemde vrijstaande woning opgesplitst waarbij twee extra (huur)woningen ontstaan. De groepsaccommodatie blijft ongewijzigd in stand.

De CROW publicatie 317 geeft parkeerkencijfers 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.

Met de onderstaande parkeerbehoefte en verkeersintensiteit die is gebaseerd op een ligging in 'niet stedelijk' 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen. Voor een groepsaccommodatie zijn geen specifieke normen aangegeven. Daarom is aansluit gezocht bij de categorie 1* hotel, waarbij een normen zijn aangegeven per 10 hotelkamers. Hieronder de in dezen toegepaste normen:

	norm	parkeernorm	verkeersnorm
1* Hotel	per 10 hotelkamers	4.5	12,4
Koop, vrijstaand	per woning	2.4	8.2
koop, twee-onder-een-kap	per woning	2.2	7.8
huurhuis, vrije sector	per woning	2	7,4

Parkeren

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeer behoefte van in totaal 7 parkeerplaatsen, bestaande uit:

- Groepsaccommodatie: 4.5 parkeerplaatsen;
- Woning initiatiefnemer: 2.4 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is er sprake van een parkeer behoefte van in totaal 11 parkeerplaatsen, bestaande uit:

- Groepsaccommodatie: 4.5 parkeerplaatsen;
- Woning initiatiefnemer: 2.2 parkeerplaatsen;
- Nieuwe (huur)woningen: 4 parkeerplaatsen.

Met dit project is sprake van de toename van de parkeerbehoefte van in totaal 4 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om deze extra behoefte op te vangen. In afbeelding 2.2 is de gewenste situatie en de wijze waarmee in de parkeerbehoefte wordt voorzien weergegeven.

Verkeer

In de bestaande situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van in totaal 21 verkeersbewegingen, bestaande uit:

- Groepsaccommodatie: 12,4 verkeersbewegingen;
- Woning initiatiefnemer: 8,2 verkeersbewegingen.

In de nieuwe situatie is er sprake van een parkeer behoefte van in totaal 28 verkeersbewegingen, bestaande uit:

- Groepsaccommodatie: 12,4 verkeersbewegingen;
- Woning initiatiefnemer: 7,8 verkeersbewegingen;
- Nieuwe (huur)woningen: 7,4 verkeersbewegingen.

Met dit project is sprake van de toename van 7 verkeersbewegingen. Het perceel is aangesloten op de Wittelterweg, welke in westelijke richting nagenoeg direct (ca 300 meter) aansluit op de Drentse hoofdvaart (N381). Het perceel Wittelterweg 33 is daarmee reeds goed ontsloten. De wegenstructuur is voldoende om de voornoemde relatief beperkte toename van verkeer op te vangen.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.9 Besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.)

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. Die heeft geresulteerd in een nieuwe procedure voor de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hierin is geregeld dat ook voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde vallen, moet (in principe voorafgaand aan de aanvraag) worden nagegaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Via een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling moeten de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt, zodat het bevoegd gezag kan besluiten of er wel of geen m.e.r.-procedure moet worden gestart (m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure). Voornoemde is niet van toepassing indien de activiteit, waarop het te nemen besluit betrekking heeft, niet wordt benoemd in kolom 1 van onderdeel D.

Beoordeeld moet dus worden of er voor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als onder D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

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

Daarbij geeft jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (Afdeling) aan dat de beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan is bij die kwalificatie niet van belang. Daarnaast heeft de Afdeling overwogen dat ter invulling van het begrip stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. aansluiting mag worden gezocht bij het begrip stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Met dit project worden in een bestaande boerderij twee aanvullende appartementen mogelijk gemaakt. Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de ontginningsboerderij reeds toegestaan. Er is met dit project geen sprake van extra ruimte beslag. Zoals onderbouwd in paragraaf 3.1 is er in dezen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het projectgebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Vanuit het besluit Milieu effect rapportage zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadeposten 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens 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 ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.