

Behoort bij besluit namens burgemeester
en wethouders van Westerveld

Zaaknummer: 183909 d.d. 14 november 2017

Ruimtelijke onderbouwing Wittelterweg 33, Wittelte

team Leefomgeving

Realiseren groepsaccommodatie



Opdrachtgever: Dhr. R. Boerhof

Datum: 13 juni 2017
Status: definitief
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Foto Voorblad:

Aanzicht schuur waarin de groepsaccommodatie wordt gerealiseerd. ‘

Bron website www.harrieboerhof.nl (228-boerderijtuin-aan-water-in-wittelte)

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Ligging projectgebied	3
Leeswijzer	3
2 Beschrijving van het project	4
Huidige situatie	4
Ruimtelijke ontwikkeling	5
Planologische aspecten	6
3 Beleid	8
Provinciaal beleid	8
Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	11
Milieuzonering	11
Bodem	12
Geluid	12
Luchtkwaliteit	12
Externe veiligheid	12
Cultuurhistorie	13
Water	13
Ecologie	14
5 Uitvoerbaarheid	15

Bijlagen

I Standaard waterparagraaf

1 Inleiding

Aanleiding

De heer Boerhof is voornemens in de bestaande schuur een groepsaccommodatie te realiseren op het perceel Wittelterweg 33 te Wittelte. Deze gebruiksfunctie is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

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

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 is een voormalig boerenerf waarvan de karakteristieke boerderij intact is gebleven. Het erf om de woonboerderij is ingericht als Engelse landschapstuin. Het projectgebied is gelegen aan het water, de Oude Vaart, waarbij op het erf een inkeping voor het water is gerealiseerd.



Afbeelding 1, luchtfoto projectgebied
(bron google maps)

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

Huidige situatie

Het projectgebied is plaatselijk bekend als Wittelterweg 33 te Wittelte. Het is een voormalig boeren erf waarvan de karakteristieke boerderij in ere is gebleven. Het erf om de woonboerderij is ingericht als Engelse landschapstuin. Het projectgebied is gelegen aan het water, de Oude Vaart, waarbij op het erf een inkeping voor het water is gerealiseerd. Het woenerf heeft een omvang van circa 0,7 ha.

Aan de westzijde van het woenerf heeft de heer Boerhof een perceel grond in gericht als bomenbank, waarin ruim honderd verschillende boomsoorten een plek vinden. De bomenbank is georganiseerd doch speels ingericht en is daarmee mede vanwege de schaduwwerking aantrekkelijk als rustplaats voor fietsers, wandelaars en ander bewonderaars. Het betreft een open gesteld terrein van ruim 1,3 ha.

De bebouwing van het woenerf bestaat uit een grote ruverkavelingsboerderij uit de dertiger jaren met een bijbehorende schuur van 110m², beiden met de nog gave grondvorm en zonder uitbouwen. In de voornoemde schuur zijn reeds jaren geleden twee appartementen gerealiseerd. Verder is een berging en carport aanwezig.



Afbeelding 2, tekening bestaande situatie
(bron: Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga)

Het bijzondere van dit voormalige boerenerf is de directe ligging aan het water, de Oude Vaart. Er is vanaf het perceel per kano, (roei)boot of ander vaarmiddel direct toegang tot de beek en kan vanaf het water genoten worden van het mooie beekdal en aangrenzende landschap. Op het perceel zelf is een grote vijver met een eilandje in het midden. In de vijver kan gevist worden (eigen viswater) en het is door zijn ligging in het beekdal een ideale plek om vogels te spotten. Verder ademt het perceel de sfeer van een Engels landschapspark. Ook nu al wordt de parkachtige locatie door passerende toeristen als pleisterplaats gebruikt.

Deze unieke toeristische trekpleister gelegen in een prachtige natuurrijk landschap vraagt om een (verblijf)recreatieve invulling als aanvulling op het wonen.

Ruimtelijke ontwikkeling

De heer Boerhof is voornemens de schuur met appartementen te verbouwen tot groepsaccommodatie en als zodanig gaan exploiteren.

Met de verbouw van de schuur tot groepsaccommodatie zullen de twee logieseenheden worden aangevuld met twee logieseenheden op de verdieping. De vier (nieuwe) eenheden komen uit op de centrale hal, waar zich de groepsruimte zich bevindt. In totaal zullen er 18 slaapplekken worden gerealiseerd.

De bestaande schuur behoudt zijn bestaande uiterlijk en ruimtelijke uitstraling. Destijds is dit gebouw op de grondslag van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw herbouwd. Met de herbouw is destijds geïnvesteerd op een gebouw dat passend is op een (voormalige) boerenerf. De schuur is vorm gegeven met een eenvoudige hoofdvorm en er is gebruik gemaakt van eenvoudige materialen passend op het voormalige boerenerf. Door de situering op de grondslag van een voormalig agrarische bedrijfsgebouw, de vormgeving en het materiaal gebruik is de kwalificatie 'karakteristiek' op zijn plaats. Deze karakteristieken blijven behouden.



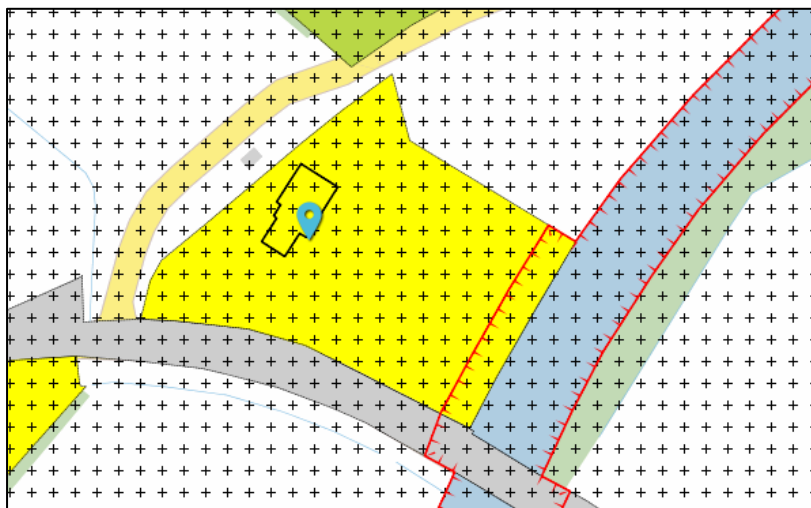
Afbeelding 3, Tekening met gewijzigde aanzichten van bestaande schuur
(bron: Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga, gew. dd 10 augustus 2016)

De voorgenomen groepsaccommodatie is een passende aanvulling van de huidige woonbestemming. Tevens is een verblijfsrecreatieve functie zeer geschikt voor deze unieke toeristische trekpleister gelegen in een prachtige natuurrijk landschap. Daarbij wordt met de passende invulling van de bestaande schuur het behoud van het karakteristieke voormalige boerenerv met bebouwing behouden.

De bestaande karakteristieke (woon)boerderij en omliggend erf blijft ongewijzigd in gebruik ten behoeve van de bewoning. De ontsluiting zal evenals in de bestaande situatie plaatsvinden via de bestaande inrit. Deze volstaat voor de toename van de verblijfsrecreanten. Op het erf is voldoende verhard oppervlak om te voorzien in het parkeren van de voertuigen van de verblijfsrecreanten. Het streven is de voertuigen van verblijfsrecreanten in de bestaande carport te laten plaatsen. Het (woon)perceel is aan de noordoostelijke en noordwestelijke zijde, behoudens een smalle doorgang, met beplanting afgescheiden van de toegangsweg en parkeerterrein van de achter gelegen camping. Deze smalle doorgang in de noordelijke hoek van het perceel zal worden afgesloten.

Planologische aspecten

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld en is daarin 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 voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met inbegrip van een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit, welke zijn aangeduid tot categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, in bijlage 2 (staat van bedrijven) van het bestemmingsplan. Tevens is kinderopvang toegestaan. Daarnaast is de geldende bestemming gericht op het behoud en het herstel van de karakteristieke voormalige boerderijpanden en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen. Tevens zijn op gronden onderschikt aan de bestemming kleinschalige duurzame energiewinning, water en wegen en paden toegestaan.

Uit voornoemde is af te leiden dat het geldende ruimtelijke beleid er opgericht is om voormalige boerenerven in het buitengebied van Westerveld te laten gebruiken voor (lichte) bedrijvigheid.

Tevens is binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie" het gebruik van bebouwing ten behoeve van groepsaccommodatie toegestaan. Ter plaatse van het projectgebied is niet voorzien in een dergelijke aanduiding.

Op grond van artikel 55.7 onder e (Wijzigingsbevoegdheid) Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie. Tevens gelden er een aantal voorwaarden waaraan met plan kan worden voldaan. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend.

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 de realisatie van de voorgenomen groepsaccommodatie is vooroverleg gevoerd namens de heer Boerhof door mevrouw Logtmeijer (Adjurza). Bij brief van 20 juni 2016, verzonden 21 juni 2016 is namens het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat het onder voorwaarden mogelijk is om middels een wijzigingsbevoegdheid een aanduiding groepsaccommodatie toe te voegen aan de woonbestemming. Daarbij zijn de volgende voorwaarden aangegeven:

- er moeten 11 of meer slaappleatsen gerealiseerd worden,
- De groepsaccommodatie dient binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden,
- het permanente woongedeelte van de woning zelf dient minimaal 75 m2 te blijven,
- de gezamenlijke oppervlakte van de nevenfuncties dient maximaal 250 m2 te bedragen,
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden,
- de verkeersontsluiting dient van voldoende omvang te zijn,
- er dient geen sprake te zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven,
- er dient geen onevenredige afbreuk te worden gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan kan (in principe) medewerking worden verleend aan het voornemen tot het realiseren van een groepsaccommodatie, middels een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Zoals reeds is aangegeven is in dezen is er voor gekozen om dit project aan te vragen door middel van een omgevingsvergunning bouwen en planologisch strijdig gebruik. Voornoemde voorwaarden zijn betrokken bij de uitwerking van deze aanvraag alsmede deze ruimtelijke onderbouwing.

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 de groepsaccommodatie op het perceel Wittelterweg 33 te Wittelte.

3 Beleid

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.

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 hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Het projectgebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als Beekdal. De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap is o.a. het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen en het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het landschapstypen beekdal.

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek beschermingsniveau: respecteren" en voor de kernkwaliteit archeologie 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 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 de een passende invulling gegeven aan een bestaande schuur en voormalig boerenerf. De ontwikkelingen vinden plaats binnen een bestaand woonerf welke als zodanig is bestemd en mag worden bebouwd. De karakteristieken van het projectgebied zijn betrokken bij de planontwikkeling

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.

Dit project voorziet in de toevoeging van een gebruiksaanduiding binnen de bestaande bestemming "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)". Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarmee zal met dit project het provinciaal beleid niet of nauwelijks geraakt worden en er zal geen sprake zijn van aantasting van de provinciale (ruimtelijke) waarden binnen het projectgebied dan wel de nabije omgeving.

Conclusie:

Dit project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Beekdal'. 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 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.

De bestaande schuur is achter de woning in het erfdeel zijn gesitueerd. De bestaande inrichting van het erf blijft intact. Het perceel is omzoomd met beplating en heeft enkel aan de oostzijde grenzend aan het water een open karakter.

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het landschapsbeleid zoals vastgelegd in de kadernota voor het buitengebied 2006. Het beeldkwaliteitsplan omvat voorschriften voor ontwikkelingen die in het bestemmingsplan specifiek voorwaardelijk aan het beeldkwaliteitsplan zijn gekoppeld. De ten behoeve van de vestiging van een groepsaccommodatie zijn in de paragraaf Planologische aspecten reeds behandeld.

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.

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 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. De camping en het hoveniersbedrijf zijn op een dusdanige afstand gelegen dat het voorgenomen verblijfsrecreatieve gebruik daardoor deze niet belemmerd zal worden. Daarbij heeft het project gebied reeds een woonbestemming waardoor er van uitgegaan mag worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat

Met dit project wordt de bestaande schuur gewijzigd tot groepsaccommodatie. Het projectgebied is in het geldende bestemmingsplan aangeduid voor "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)". De bestaande woonbestemming is reeds meer beperkend voor omliggend bedrijven, waardoor de toevoeging van het gebruik als groepsaccommodatie geen extra belemmering voor andere bedrijven kan omvatten.

Binnen de bestaande gebruiksmogelijkheden (Wonen-Voormalige boerderijpanden) mogen er bij woningen reeds aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit tot categorieën 1 en 2 worden uitgevoerd. In geval van het voorgenomen gebruik als groepsaccommodatie is sprake van een activiteit van categorie 1. De toevoeging van het gebruik als groepsaccommodatie omvat zal hiermee dan ook geen extra hinder voor de omgeving, dan dat nu bij recht binnen het woonperceel, met zich mee brengen.

In het kader van de vestiging van de groepsaccommodatie is op 13 december 2016 een melding activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is gecontroleerd en akkoord bevonden. Dat wil zeggen dat de groepsaccommodatie zal moeten voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling.

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

Conclusie

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

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 tot groepsaccommodatie 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.

Geluid

Met dit project is geen sprake van de toevoeging van een gevoelig geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder behoeft er daarom geen akoestische afweging in het kader van dit project te worden gemaakt.

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zullen de minimale geluid(isolatie) eisen van het Bouwbesluit in acht worden genomen.

Conclusie:

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

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.

De uitbreiding van het bestaande gebruik met extra slaappleatsen voor recreatief gebruik binnen bestaande bebouwing en binnen een bestaan woonperceel zal per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

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

Externe veiligheid

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

inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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

Dit project voorziet in de functiewijziging van bestaande schuur met twee appartementen tot groepsaccommodatie. Er vindt daarmee geen wijziging plaats welke effecten kan hebben in de zin van het aspect externe veiligheid.

Conclusie

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

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. In de gemeente Westerveld zijn geen monumenten aangewezen.

Archeologie

Het projectgebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde - Archeologie 3'. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd en met een oppervlakte van meer dan 1000 m². De realisatie van de groepsaccommodatie blijft binnen de bestaande bebouwing. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

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

Water

Op 3 oktober 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toetsing heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven dat deze ontwikkeling onder de normale procedure valt.

Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Na bestudering van de informatie bij het voorgenomen project en het maken van een afweging komt dit project in aanmerking voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf wordt toegepast (zie bijlage 1).

Conclusie

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

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 in werking getreden 1 januari 2017 vervangt de Natuurbeschermingswet gebiedsbescherming), Flora & faunawet (soortenbescherming) en de Boswet.

Het project omvat de verbouw van een bestaande schuur welke reeds in gebruik is ten behoeve van verblijfsrecreatie. De schuur is gelegen op een bestaand woonperceel. Het perceel is daarmee aan te merken als een 'verstoord gebied'. Het project omvat een interne verbouwing van de bestaande schuur waarbij de bestaande recreatieverblijven worden gewijzigd naar de voorgenomen groepsaccommodatie.

Het projectgebied is gelegen op circa 1.7 km van het NNN-gebied Holtingerveld en op circa 1.5 km van het NNN-gebied Dwingelerveld. Daarbij is het projectgebied gelegen op circa 840 gelegen op een los perceel welke is aangewezen als onderdeel van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Vanwege het bestaande gebruik van de bestaande schuur en het reguliere beheer van het woonerf is het onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna schade wordt toegebracht, wordt verjaagd dan wel wordt aangetast. Tevens heeft zover bekend de werkzaamheden geen effect gehad op de NNN-gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie 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 initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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