

Wijzigingsplan Bareldsweg 6

NL.IMRO.1701.509WPBareldsweg6-0003

Inhoud:

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum:

29 augustus 2023

Status:

Vastgesteld

Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer.....	2
2 Beschrijving van het plan.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	4
3 Beleid	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Waterschapsbeleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten.....	10
4.1 Milieuzonering.....	10
4.2 Bodem	10
4.3 Geluid	11
4.4 Luchtkwaliteit	11
4.5 Externe veiligheid.....	11
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	12
4.7 Water	12
4.8 Ecologie	14
4.9 Verkeer en parkeren	14
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	14
5 Juridische vormgeving.....	17
5.1 Algemeen	17
6 Uitvoerbaarheid.....	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
Bijlagen	
Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Bareldsweg 6 Wapse is het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen – voormalige boerderijpanden gewenst om deze gronden te mogen herinrichten als woonerf en bijgebouwen te kunnen bouwen.

Er is vooroverleg gevoerd met de gemeente Westerveld en er is per brief van 27 maart 2023 in principe medewerking toegezegd voor het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen – voormalige boerderijpanden door middel van een wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

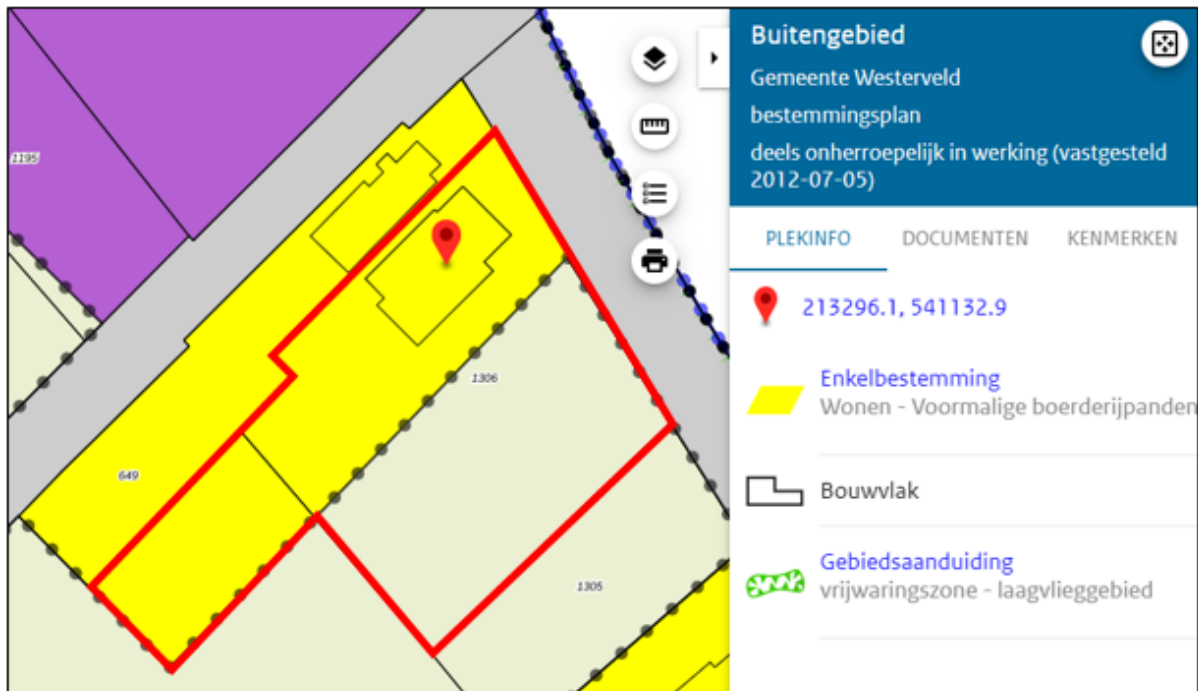
Het perceel Bareldsweg 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld ten westen van het dorp Wapse en ten oosten van het dorp Vledder. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het perceel met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld 2012-07-05), het plangebied heeft daarin deels de enkelbestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden' met een bouwvlak en deels enkelbestemming 'Agrarisch – 1' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'. Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de plankaart met daarop in rode belijning het plangebied.



Afbeelding 1.2 uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het oostelijke deel van de gronden is aangeduid met de enkelbestemming 'Agrarisch – 1'. Met deze bestemming kunnen deze gronden niet bij recht worden ingericht en gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

Beleidsmatig wordt door de gemeente Westerveld uitgegaan van het bestemmingsplan Buitengebied 2018. Hoewel deze is vernietigd is het beleidsmatig nog steeds het uitgangspunt, tenzij er weer nieuw beleid van kracht is dat een aanvulling of beperking inhoudt.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op artikel 3.8 onder f uit bestemmingsplan Buitengebied 2018 die qua bestemmingen voor dit plangebied gelijk is aan het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de bestemming 'Agrarisch-1' gewijzigd kan worden in bestemming 'Wonen' of 'Wonen Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel Bareldsweg 6 te Wapse is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Diever sectie H nummer 1306 en heeft een oppervlakte van ca. 3650 m².

Het westelijke deel van het plangebied heeft een woonbestemming. De voormalige boerderij is gesloopt en er is met vergunning een nieuwe woning in aanbouw. Achter de woning staat nog een oud schuurtje.

Het oostelijke deel is ingericht als tuin met een grote laurierhaag in een boog in het midden en er staat een oude kapschuur. Het is deels verhard. De oostelijke perceelsgrens is deels beplant. Dit deel heeft (nog) een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het is gewenst om het bestemmingsvlak 'Wonen – voormalige boerderijpanden' te vergroten zodat dit het gehele perceel nr. 1306 omvat.

Initiatiefnemer wenst nieuwe bijgebouwen bij de woning te bouwen. De twee bestaande bijgebouwen worden daarvoor gesloopt. Te zijner tijd zal, zover nodig, voor deze bijbouwen de vereiste omgevingsvergunningen worden aangevraagd. De bestaande inrit komt te vervallen en zal verlegd worden naar het zuiden. Dit zal separaat met de activiteit bouwen worden aangevraagd.

Afbeelding 2.1 toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. Het complete landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan gevoegd.



Afbeelding 2.1 landschappelijk inpassingsplan Goedgeplant d.d. 21-04-2023 tek.nr. 2023_01_FAS_VO_01

2.3 Planologische aspecten

De wijzigingsbevoegdheid waar gebruik van wordt gemaakt staat in bestemmingsplan Buitengebied (2019-12-03).

Op grond van artikel 3.8 onder f kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 respectievelijk 57 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m² zal bedragen;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3), zodanig dat het bestemmingsvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Uitwerking van de voorwaarden:

1. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden de regels van artikel 57. De bestaande bebouwing voldoet aan de geldende bouwregels.
2. Het totale bestemmingsvlak 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' na wijziging zal ca. 3650m² bedragen, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.
3. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie paragraaf 4.1 'milieuzonering'.
4. Het landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd bij de regels. In paragraaf 3.4 is besproken hoe de ontwikkeling passend is binnen het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. In het kader van het gevoerde vooroverleg is het aangegeven landschappelijke inpassing reeds akkoord bevonden.
5. De natuurlijke waarden en archeologische waarden zullen niet onevenredig worden aangetast. Dit wordt respectievelijk in paragraaf 4.8 'ecologie' en 4.6 'cultuurhistorie en archeologie' nader toegelicht.

De beoogde bestemmingswijziging omvat het eigen perceel. Daarmee is er geen sprake van onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

NOVI

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

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

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

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

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

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

SVIR

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk 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).

Overweging:

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Dit plan kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties' worden geschaard. Indien een plan voorziet in de toevoeging van ten hoogste elf woningen, dan is blijkens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Overweging

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geoordeeld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan voldoet aan het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Nadien zijn enkele wijzigingen vastgelegd. Er is met dit plan getoetst aan de geconsolideerde versie van 8 december 2021.

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

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Kernkwaliteit landschap

Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als 'esdorpenlandschap'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boemarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos). In dit geval ligt het plangebied aan de rand van de 'Binnenesch'.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied heeft met betrekking tot cultuurhistorie de aanduiding 'Deelgebieden cultuurhistorie – De Drentse Hoofdvaart en behoort tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het sturingsniveau is 'Betrekken bij: 5D Esdorpenlandschap Vledder- en Wapserveense Aa'.

Karakteristieken van dit deelgebied zijn open beekdalen, het licht slingerende lint met opstreckende verkaveling van Wapserveen, grote en scherp begrensde boseenheden en esdorpen met intern en extern een ruime opzet en herkenbaarheid van historische uitbreidingen die het landschap insteken.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'middel'.

In deze gebieden vormt het aardkundig erfgoed een randvoorwaarde voor ontwikkelingen. Aardkundig erfgoed geeft de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden.

Kernkwaliteit archeologie, rust en natuur

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten archeologie, natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Bruisend Drenthe

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

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe 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.

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrage 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.

Overwegingen provinciaal beleid

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. Het vergrootte woonvlak zal vervolgens ingericht worden als erf bij de woning met bijbehorende bouwwerken. Tevens worden er ter hoogte van de inrit nieuwe bomen geplant. De bestaande boswal blijft behouden. Doordat deze landschappelijke structuur behouden blijft doet dit plan geen afbreuk aan de bestaande karakteristieken van dit gebied.

Uit paragraaf 3.1 blijkt dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voldaan wordt.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie 'Meer dan water'. Het waterbeheerprogramma bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDO Delta 2022-2027;
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027;
3. KRW factsheets en een achtergronddocument.

De missie van het Waterschap is het zorgen voor veilig wonen met water, voor voldoende en schoon water voor boeren en bedrijven in de stad en de natuur.

Samen met de partners wordt dit gedaan op een sobere en doelmatige wijze, zodat de mensen in het gebied gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken. In het waterbeheerprogramma zijn doelen en maatregelen opgenomen over duurzaamheid, energie, innovatie, uitwisseling van kennis en de wijze waarop het waterschap haar taken uitvoert.

Overwegingen waterschapsbeleid

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. 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

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de omgevingsvisie. De thema's uit de structuurvisie zijn hierin ook meegenomen in een doorkijk naar 2040.

Omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 de omgevingsvisie van Westerveld vastgesteld. Hierin worden ambities uitgesproken voor het jaar 2040, waaronder het zijn van een sterke, economische, recreatieve en agrarische gemeente. De ambitie is een excellente woongemeente te zijn.

De omgevingsvisie maakt gebruik van gebiedskompassen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'oude veldontginningen'. Dit deelgebied bestaat uit de oude gronden, voornamelijk essen, veldontginningen en veenrandontginningen. Het plangebied maakt deel uit van het essenlandschap waar de identiteit wordt bepaald door openheid op de es en het ontbreken van bebouwing en beplanting, maar waar de esranden begrensd worden door houtwallen en bosrestanten en er reliëf en steilranden aanwezig zijn. Het gebied wordt beleefd als kleinschalig en authentiek. De hoofdcoers voor dit deelgebied is dat landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig kunnen ontwikkelen. Enige kanttekening die wordt geplaatst is dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de beleefbaarheid en herkenbaarheid van het authentieke, kleinschalige landschap.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het plangebied behoort tot het 'veldontginningen' waar de kernkwaliteiten onder andere zijn overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels, in gebruik als bouw- en grasland, percellering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling en bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

Overwegingen gemeentelijk beleid

De vergroting van dit perceel dat uiteindelijk zal worden ingericht als erf met bebouwing en aanplant van bomen doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het veldontginningen landschap.

Dit wijzigingsplan maakt gebruik van een wijzigingsbevoegdheid waarbij het gemeentelijk beleid is afgewogen en de mogelijkheid tot het vergroten van het bestemmingsvlak onder voorwaarden ruimtelijk passend is geacht. De voorwaarden en hoe daaraan voldaan kan worden is vermeld in paragraaf 2.3.

Conclusie

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

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. Daarbij blijven de geldende bouwregels 'wonen – voormalige boerderijpanden' geldend.

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 plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

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

Voor vergroting van de woonbestemming wordt de planologische afstand tot (agrarische) bedrijven verkleind, waardoor deze belemmerd kunnen worden.

In de omgeving van de Bareldsweg 6 zijn meerdere bedrijfsbestemmingen gelegen. Het bedrijf op Bareldsweg 2 wordt niet meer belemmerd dan in de bestaande toestand omdat de uitbreiding van het woonvlak aan de andere zijde, van het bedrijfsperceel af, is gelegen. Daarbij is het bestemde woonerf Bareldsweg 4 tussen dat bedrijfsperceel en het plangebied in dezen gelegen.

Het perceel Ten Darperweg 55a is bestemd tot Agrarisch – Paardenhouderij. De agrarische bedrijfsbestemming van Ten Darperweg 55a wordt niet dichterbij benaderd dan voor het bestaande bestemde woonvlakken van Bareldsweg 4 nu al het geval is.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen (extra) belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

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

Er is een rapport van 2 juni 2022 van Grondslag waarin verslag wordt gedaan van een verkennend bodemonderzoek ter hoogte van het voormalig agrarisch erf. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging of asbest aanwezig is. De bodemkwaliteit wordt voldoende geacht voor een woonfunctie. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting.

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. De gronden van het te vergroten bestemmingsvlak zijn nooit bebouwd geweest. Er hebben blijkens informatie van initiatiefnemer geen activiteiten plaatsgevonden die de bodemkwaliteit zouden kunnen hebben aangetast. De bodemkwaliteit wordt daarom voldoende geacht voor de voorziene 'woonfunctie'.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. Er wordt geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Daarmee hoeft er in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestische afweging gemaakt te worden.

Conclusie:

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan 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 plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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 zijn 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 plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen – voormalige boerderijpanden'.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het plangebied. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen.

Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig.

Conclusie

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

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

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 plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie. Daarmee is het aannemelijk dat er geen sprake is van een archeologische waarden voor dit plangebied. Archeologisch onderzoek is daarmee geen vereiste.

Op grond van de algemene zorgplicht zullen eventuele toevalsvondsten gemeld moeten worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het plangebied in een gebied getypeerd als 'rationele landbouwontginning, relatief droog'. Het gaat hier om voormalige heidevelden die tot landbouwgrond ontgonnen zijn. Er kwamen sloten voor en beplanting van de perceelsrand ontbrak over het algemeen.

De bestaande sloot langs de oostkant van het te vergroten woonperceel blijft behouden.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 3 mei 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'korte procedure' gevolgd moet worden. Dat houdt in dat de standaard waterparagraaf korte procedure (zie hieronder) van toepassing is.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Compensatie bij aanleg verharding

Voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Overweging:

De sloot langs de boswal watert nu nog af op de sloot langs de Bareldsweg. Deze sloot wordt op het eigen perceel afgekoppeld van de sloot aan de voorzijde, waarmee de sloot kan fungeren als zaksloot. Deze sloot heeft voldoende bergingscapaciteit om te compenseren voor de toename verhard oppervlak.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

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

Soortbescherming

In het bestemmingsplan zijn natuurlijke waarden als volgt gedefinieerd: *“de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn)”*.

Dit wijzigingsplan voorziet enkel in de vergroting van het bestemmingsvlak ‘wonen – voormalige boerderijpanden’, waardoor het niet aannemelijk is dat er flora- en of fauna verstoord, verjaagd of anderszins belemmerd wordt.

Er vinden nu reeds bouwwerkzaamheden plaats waarvoor de vereiste omgevingsvergunning is verleend. In het kader van deze bouwwerkzaamheden is het opgaande groen aan de zuidzijde van de woonboerderij reeds verwijderd. In navolging op deze bouwwerkzaamheden zal het erf worden ingericht en de beoogde vervangende bijgebouwen worden gebouwd. Initiatiefnemer zal daar bij de natuurwetgeving en daarmee bescherming Flora en Fauna in acht nemen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Het meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebied is gelegen op 500 meter.

Er is reeds lange tijd sprake van een bebouwd perceel en daarmee bewoning. Daarmee is het aannemelijk dat er geen sprake is van significant gevolgen op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt voorzien in het vergroten van het bestemmingsvlak ‘wonen- voormalige boerderijpanden’.

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De wijziging waar dit plan in voorziet, brengt geen toename van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie met zich mee. Op het eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeerruimte

Conclusie

Het aspect ‘parkeren en verkeer’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor 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 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 plannen'.

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 plan, 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 plan 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 plan 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 plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

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.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. 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 plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden (Natura 2000-gebieden).

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.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en er 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

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het bestemmingsplan buitengebied 2012 van de gemeente Westerveld.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 3.8 van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat het bestemmingsvlak 'wonen - Voormalige boerderijpanden' vergroot kan worden. In paragraaf 2.3 is onderbouwd aangegeven op welke wijze aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

In dit wijzigingsplan wordt het gehele perceel meegenomen en ten behoeve van dit wijzigingsplan is er een landschappelijke inrichtingstekening gemaakt die is bijgevoegd als bijlage bij de regels. In de regels is een de aanleg en instandhouding voorwaardelijk verplicht gesteld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

De naaste burenen van Bareldsweg 2,4 en 8 zijn mondeling geïnformeerd over de plannen en hebben geen bezwaren geuit.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.



Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek