

GEMEENTE WESTERVELD

WIJZIGINGSPLAN JAN VAN DER VEENWEG 2
VLEDDERVEEN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planologische regeling	1
1.4	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4	Planologische randvoorwaarden	8
4.1	Archeologie	8
4.2	Bedrijven en milieuzonering	8
4.3	Besluit milieueffectrapportage	9
4.4	Bodem	9
4.5	Externe veiligheid	9
4.6	Geluid	10
4.7	Kabels en leidingen	10
4.8	Cultuurhistorie	10
4.9	Luchtkwaliteit	10
4.10	Natuur	11
4.11	Verkeer	11
4.12	Water	11
Hoofdstuk 5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2	Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	13

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Watertoets
------------------	-------------------

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	15
Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Wonen	17
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 6	Algemene bouwregels	25
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 9	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10	Overgangsrecht	29
Artikel 11	Slotregel	30

Bijlagen regels

Bijlage 1	Algemene bedrijvenlijst
------------------	--------------------------------

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Jan van der Veenweg 2 te Vledderveen bevindt zich een (voormalige) pottenbakkerij waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Om het perceel met bijbehorende bouwwerken te kunnen behouden, is het gewenst de bestemming te wijzigen zodat het perceel in gebruik kan worden genomen als woonfunctie, zonder bedrijf.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel met het adres Jan van der Veenweg 2 te Vledderveen. Deze locatie ligt in het buitengebied ten noorden van Vledderveen. Een aanzicht van de betreffende locatie is weergegeven in figuur 1.1.



figuur 1.1: De locatie Jan van der Veenweg 2 (bron: Google StreetView)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld (vastgesteld op 6 augustus 2014). Daarnaast is het reparatieplan buitengebied Westerveld (vastgesteld op 29 maart 2016) van toepassing. Dit reparatieplan heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling. In de vigerende juridisch-planologische regeling heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Op de locatie staat een (voormalige) pottenbakkerij met bijbehorende bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar (onder andere) 'Wonen'. Voor deze wijziging gelden de volgende wijzigingsvoorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 53 of 55 van overeenkomstige toepassing;
2. het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2';
3. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzen de (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Het gewenste gebruik kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld; onderhavig plan voorziet hierin. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden.

Op de locatie is verder nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Deze beschermende regeling blijft ook in dit wijzigingsplan van toepassing.

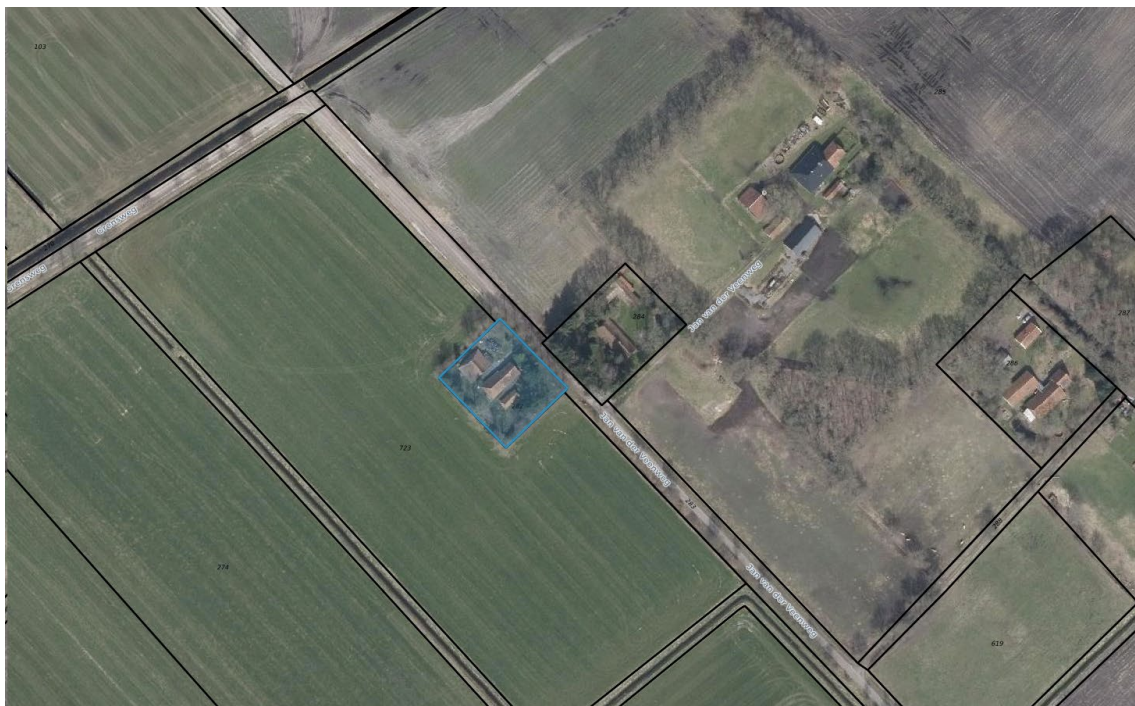
1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgezet: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de toetsing aan de voor dit wijzigingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de juridische regeling van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft ligt aan de Jan van der Veenweg 2 te Vledderveen. Het gebied is gelegen in het buitengebied van Westerveld. Voorheen was het plangebied in gebruik als pottenbakkerij. Op het perceel staat dan ook een aantal bedrijfsgebouwen ten behoeve van deze functie. Daarnaast is een bedrijfswoning aanwezig. Het betreffende perceel is weergegeven op de luchtfoto (figuur 2.1). De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit open, agrarisch gebied.



figuur 2.1 Overzicht van het perceel

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief omvat het in gebruik nemen van de bebouwing en de gronden daaromheen ten behoeve van reguliere bewoning.

Met de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' wordt de inrichting van het perceel niet gewijzigd. Het nieuwe gebruik wordt gevestigd in de bestaande panden, waarbij de (voormalige) bedrijfswoning het hoofdgebouw vormt.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Hieronder vindt een toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn gesteld om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen'.

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 53 van overeenkomstige toepassing.*

De regels van artikel 53 (bestemming 'wonen') zijn van toepassing op dit wijzigingsplan. Omwille van de leesbaarheid zijn de regels overgenomen in dit wijzigingsplan.

2. *het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2'.*

Het plangebied van het wijzigingsplan is gelijk aan de bestemming 'Bedrijf'.

3. *de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.*

Aan de voorwaarde wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.

4. *Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzen de (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*

Het dichtsbijzijnde agrarisch bedrijf vindt zich op 100 meter ten oosten van het plangebied. Omdat er tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf reeds een woning aanwezig is, wordt het agrarisch bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheid beperkt.

5. *de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning.*

Het gewenste woonhuis betreft de voormalige bedrijfswoning. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning aangemerkt als woonhuis waar de bewoning plaatsvindt.

Het dichtsbijzijnde agrarisch bedrijf vindt zich op 100 meter ten oosten van het plangebied. Omdat er tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf reeds een woning aanwezig is, wordt het agrarisch bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheid beperkt.

6. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

Dit wijzigingsplan heeft niet tot gevolg dat de inrichting van het perceel wijzigt, de gronden worden niet geroerd en het gebruik vormt geen belemmering voor de belendende percelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat relevant is voor dit wijzigingsplan. Hierbij komt het Rijks- provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een specifieke locatie gewijzigd, waardoor een ander gebruik wordt toegestaan ter plaatse van de bestaande bebouwing. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro. Het doorlopen van de Ladder is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie is het provinciale, strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de Provinciale Omgevingsverordening vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat de ruimtelijke identiteit en de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie worden versterkt. Daarbij spelen de aardkundige, archeologische en landschappelijke kernkwaliteiten een grote rol. Verder streeft de provincie Drenthe naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De provincie geeft prioriteit aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Hiermee wordt verpaupering en leegstand van monumentale en karakteristieke panden voorkomen.

Beoordeling

Op basis van de omgevingsvisie geldt voor het plangebied de volgende kernkwaliteiten: aardkundige waarde 'generieke bescherming', cultuurhistorie 'respecteren' en landschap 'Esdorpenlandschap'.

Aardkundige waarde 'generieke bescherming'

In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Met de functiewijziging die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, worden geen gronden geroerd. De aardkundige waarden van het gebied worden dan ook niet aangetast.

Cultuurhistorie 'respecteren'

Respecteren: Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Met dit plan wordt alleen een functiewijziging van bedrijf naar wonen mogelijk gemaakt. Doordat leegstand en verpaupering op deze manier wordt voorkomen, blijft de cultuurhistorie behouden.

Landschap 'Esdorpenlandschap'

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 boermarken 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).

Met plan gaat slecht om een perceel gebonden ontwikkelingen. Met deze ontwikkeling wordt het essenlandschap dan ook niet aangetast.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de prioriteit van de provincie Drenthe ten aanzien van het herbestemmen van gronden en panden teneinde verpaupering en leegstand te voorkomen. Het plan past daarmee binnen de provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Buitengebied

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het plangebied is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hiermee wordt de ontwikkeling in het plangebied mogelijk gemaakt.

Beoordeling

Door te voldoen aan de wijzigingscriteria die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'buitengebied' wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en is het voornemen in overeenstemming met de gemeentelijke beleidspunten.

3.3.2 Visie op wonen 2012-2020

De gemeentelijke 'Visie op wonen' is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale Woonvisie. Met deze visie op wonen beschikt de gemeente over een actueel sectoraal beleidskader. In de Woonvisie wordt een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 gefaciliteerd. Welke woningen wel of niet worden gebouwd wordt niet op voorhand bepaald maar hangt af van de verschillende initiatieven die zich voordoen in combinatie met de variëteit van de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd.

Beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt een bedrijfsbestemming juridisch-planologisch gewijzigd in een woonbestemming met behoud van de bestaande bebouwing. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe. Het plan past binnen de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan zijn op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente gebieden voorzien van een beschermende regeling, opgenomen in dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is nodig indien sprake is van bouwwerken die de grens van 1.000 m² overschrijden.

Met de functiewijziging die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, worden geen gronden geroerd en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming wordt in dit wijzigingsplan wederom opgenomen. Indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf op circa 100 meter afstand. Omdat er tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf reeds een woning aanwezig is, wordt het agrarisch bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheid beperkt.

Er wordt verder voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.

4.3 Besluit milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Beoordeling

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van bestaande gebouwen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of andere activiteit in de zin van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is in dit geval geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.4 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodemkwaliteit in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling

De bodem blijft ten gevolge van dit plan onaangeroerd. Het betreft het functioneel overzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, waarbij het feitelijk gebruik (wonen) niet wijzigt. Het omgevingsaspect bodem levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Beoordeling

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Drenthe geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedsfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Beoordeling

Op grond van het vigerende bestemmingsplan bestaan reeds mogelijkheden voor geluidsgevoelige objecten binnen het bouwvlak. Er is reeds een woning aanwezig. Met dit wijzigingsplan worden er geen geluidsgevoelige objecten dichterbij de zoneringsplichte weg mogelijk gemaakt. Vanuit wegverkeerslawaaï ontstaan derhalve geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Beoordeling

In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening gehouden dient te worden.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Met de wijziging van het Bro per 1 januari 2012 dienen gemeenten nadrukkelijk aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie. Het wijzigingsplan dient een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook tast het de bestaande structuren niet aan. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van minder dan 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 is dit het geval.

Toetsing

In dit plan is slechts sprake van een functiewijziging naar een woning. Dit plan valt daarom onder de regeling 'Niet In Betekenende Mate' en draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.10 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving; gebiedsbescherming, waaronder Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Daarnaast moet worden onderzocht of de ontwikkeling geen gevaar vormt voor beschermde plant- en diersoorten; soortenbescherming. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Beoordeling

Op grond van dit wijzigingsplan vinden geen sloop-, demp-, bouw- of kapwerkzaamheden plaats. Het te wijzigen gebruik wordt gevestigd in de bestaande bebouwing. Er zijn daarom geen aspecten die een negatieve invloed kunnen hebben op eventuele aanwezige beschermde soorten of beschermde gebieden. Geconcludeerd wordt daarom dat een ecologisch onderzoek niet nodig is. Het omgevingsaspect ecologie levert dan ook geen belemmeringen op voor dit wijzigingsplan.

4.11 Verkeer

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking vanwege dit wijzigingsplan. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Er zijn ten aanzien van verkeer geen negatieve gevolgen te verwachten.

4.12 Water

Elk ruimtelijk plan moet een waterparagraaf bevatten, waarin de watertoets wordt beschreven. Deze paragraaf onderbouwt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op waterhuishoudkundige belangen. In die zin is de waterparagraaf een weergave van het watertoetsproces en de daarin gemaakte keuzes en afspraken. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Beoordeling

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond-) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage (Bijlage 1).

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze genoemde periode kon een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsplan. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is op 24 september 2019 het wijzigingsbesluit vastgesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien.

Ook wordt het niet nodig geacht een anterieure overeenkomsten af te sluiten tussen initiatiefnemer en gemeente.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. Het wijzigingsplan maakt als geheel onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn eveneens van toepassing op dit wijzigingsplan. De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan, in dit geval de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', zijn onverkort van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de betreffende regels overgenomen.