

Buitengebied

Wijzigingsplan Lheebroek 6, Dwingeloo

Wijzigen bestemming

NL.IMRO.1701.509WPLheebroek6DGL



Inhoud:	Toelichting Regels Verbeelding
---------	--------------------------------------

Opdrachtgever:	fam. J. Bartels
----------------	-----------------

Datum:	Oktober 2019
Status:	Vastgesteld
Opsteller:	R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

Toelichting

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 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.2 Planologische aspecten	4
3 Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Waterschapsbeleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Monumenten en archeologie	14
4.7 Water	16
4.8 Ecologie	16
4.8 Verkeer en parkeren	16
4.9 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
5 Juridische vormgeving	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Regels	19
6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Toelichting

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling en planologisch 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 plangebied is plaatselijk bekend als Lheebroek 6 te Dwingeloo. Het is een voormalig boerenerf waarvan de gerestaureerde rijks monumentale woonboerderij (1860) met bijgebouw, in ere is gebleven.

Het perceel is kadastraal bekend Dwingeloo M 144, 2060 en 145, met een gezamenlijk oppervlak van 4820 m². Deze gronden zijn ingericht als woonerf.

De bebouwing van het woonerf bestaat uit een grote boerderij met een vrijstaande schuur (15 m²). In het westelijk deel van de boerderij is een woning gesitueerd. Het oostelijke achterste deel is in gebruik voor huishoudelijke opslag en stalling. De gehele boerderij heeft een oppervlakte van 395 m². De vrijstaande schuur met een oppervlak van ca 15 m² is noordwestelijk van de woonboerderij gesitueerd. In afbeelding 2.1 is perceel met voornoemde bebouwing weergegeven en afbeelding 2.2 tot en met 2.5 geeft de aanzichten van de bebouwing weer.



Afbeelding 2.1, bestaande situatie plangebied
(Bron: architectenburo van Ruth, Tekening situatie bestaand, d.d. 25-06-2019)



Afbeelding 2.2 aanzicht voor- en rechterzijgevel boerderij (bron: Funda)



Afbeelding 2.3 aanzicht achter- en rechterzijgevel boerderij (bron: Funda)



Afbeelding 2.4 aanzicht linkerzijgevel boerderij (bron: Funda)



Afbeelding 2.5 aanzicht voorgeven vrijstaande schuur (bron: Funda)

2.2 Gewenste situatie

Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de bestaande functie wonen. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien.

In het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebieden gemeente Dwingeloo' (vastgesteld 15 juli 1993) had het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek'. Het is onduidelijk waarom met het geldende bestemmingsplan Buitengebied de woonbestemming is gewijzigd naar de geldende bestemming 'Sport - Manege'.

Met dit wijzigingsplan wordt wederom voorzien in een woonbestemming.

2.2 Planologische aspecten

Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 06-08-2014) en 'Reparatieplan buitengebied Westerveld' vastgesteld 05-07-2012). Beide plannen te samen vormen met geldende planologische regiem. Het plangebied is daarin aangeduid met de bestemming 'Sport - Manege', dubbel bestemming 'Waarde – Rijksmonument' en 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – laagvliegebied'.

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege alsmede bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang. Tevens zijn deze bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen.

De bestaande en toekomstige bewoning is in strijd met voornoemde bepalingen.

Er is een consolidatie van de bestaande bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Westerveld in procedure. Daarmee worden de bestemmingsplannen geïntegreerd tot het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018'. Met dit in procedure zijnde bestemmingsplan blijft de planologische regeling behouden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 44.7) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) onder voorwaarden medewerking om de bestemming 'Sport - Manege' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Daarbij is bepaald dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 en/of artikel 3 of 4 van overeenkomstige toepassing zijn. Tevens dient het bestemmingsvlak 'Wonen' te worden afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2'. De manegeactiviteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd en dient de woonfunctie ondergebracht te worden in de voormalige bedrijfswoning. Ten slotte mag er geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het reparatie plan is aan voornoemde wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat er in plaats van artikel 53 (wonen) tevens mogelijk toepassing te geven aan de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' alsmede de daarbij horende regels (artikel 55).

Zoals aangegeven is, zijn er geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. De bestaande woning in de boerderij alsmede het vrijstaande bijgebouw blijven intact. Het omliggende erf is ingericht ten behoeve van het wonen. Het perceel en bebouwing wordt reeds jaren gebruikt voor het wonen.

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging van het bestaande woonerf. Het is voormalige boeren erf met een monumentale boerderij en vrijstaande schuur. Het erf is geheel ingericht als woonerf (zie afbeelding 2.1). Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de richting of bebouwing voorzien. Uit dit wijzigingsplan zal blijken dat met dit plan de nabijgelegen (agrarische) bedrijven geen schade kunnen ondervinden en niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden (kunnen) worden beperkt. Met het vervallen van de huidige bestemming 'Sport - Manege' wordt mogelijke hinder van een degelijk bedrijf op nabij gelegen woningen weggenomen.

Daarmee kan dit plan geen onevenredige afbreuk invloed hebben de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dit voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en daarmee kan voorzien worden in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Met dit plan is daarbij voorzien in een bouwvlak om de bestaande woonboerderij. Tevens blijft de bestaande dubbel bestemming 'Waarde – Rijksmonument' en 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – laagvlieggebied' behouden.

Vooroverleg

Betreffende dit plan is vooroverleg gevoerd. Bij de brief van 12 juni 2019 is namens het college aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging waarin dit plan voorziet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Uit jurisprudentie volgt dat een functiewijziging waarbij geen sprake is van extra ruimtebeslag er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit plan voorziet enkel in een regulering van een woonbestemming voor het perceel Lheebroek 6 te Dwingeloo. Daarmee is te stellen dat in dezen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld, welke op 1 november 2018 in werking is getreden.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen.

Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'Landbouwgebied'.

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.

Kernkwaliteiten

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.

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 (natuurnetwerk, 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.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als 'Esdorpenlandschap' en 'Beekdalen'.

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.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch-, ecologisch- en cultureel kapitaal. Daarbij heeft de provincie de ambitie voor een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en – onderdelen zich blijvend manifesteert.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangeduid met; deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe' en 'Respecteren'.

De structuur van dit gebied wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan.

De volgende structuren zijn in dit gebied van provinciaal belang:

- Aaneengesloten complexen van stuifzandbossen, boswachterijen en heidegebieden met daarbinnen sporen van oude paden, markegrenzen, postwegen en jongere relictten als radiotelescopen en sporen van de Tweede Wereldoorlog;
- Beekdalen van de Elper- en Westerborkerstroom, soms duidelijk begrensd door houtwallen;
- Visuele relatie tussen dorp, es en beekdal door open doorzichten, dorpsstructuur van open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing;
- Binnen de scherp begrensde bosenheden de blokindeling van de boswachterijen of de grilliger padenloop van de stuifzandbossen;
- Een krans van esdorpen rondom het Dwingelderveld en langs de beekdalen met hun structuur van open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing en doorzichten naar het buitengebied;
- In het gebied rond Hooghalen een dichtheid aan prehistorische bewoningssporen en Grafmonumenten die deels corresponderen met een oude route die het zuidwesten met het midden van Drenthe verbond;
- Het herinneringscentrum Westerbork met de sporen van Kamp Westerbork en Schattenberg;
- De radiotelescopen van Dwingeloo en Hooghalen.

De richtinggevend ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Verder is het plangebied aangeduid met 'Respecteren'. Het is van belang om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te gebruiken.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Archeologie waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'Generiek'.

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 het 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.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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

In gebieden met een middel beschermingsniveau vormen de aardkundige waarden de randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen. Kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap moeten worden behouden door behoud van karakteristieken na te streven.

Kernkwaliteiten natuur en rust

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

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten (artikel 3.7).

Overweging

Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de bestaande functie wonen. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerf. Met dit plan zullen de voornoemde waarden en kenmerken van het gebied dan wel de kernkwaliteiten niet aangetast worden.

Conclusie:

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

3.3 Waterschapsbeleid

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

Dit plan voorziet in een wijziging van bestemming 'Sport – Manege' naar de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. In de visie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt de identiteit van de gemeente Westerveld 'een groene, agrarische gemeente met een 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 plangebied en de omgeving de inspiratie voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Met in dezen voorziene

transformatie van een (voormalig) boerenerf tot een recreatieve trekpleister passend in en gebaseerd op de kwaliteiten van het perceel en de omgeving.

Bepaalde gebieden op de structuurvisiekaart / het duurzaam structuurbeeld zijn aangeduid als Dynamisch landschap. Uit onderzoek voor het bestemmingsplan Buitengebied is gebleken dat deze gebieden, in tegenstelling tot het overgrote deel van Westerveld, een lage landschappelijke gaafheid hebben. In deze gebieden kan gekozen worden voor een meer radicale transformatie van het landschap ten behoeve van bijvoorbeeld de agrarische sector of wateropvang.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld

Dit beeldkwaliteitsplan (september 2010) bevat de spelregels waaraan de nieuwe of vernieuwde bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Dit beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven om een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Westerveld. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'beekdal landschap'. De kernkwaliteiten van het veldontginningen landschap (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.

Daarbij zijn de volgende middelen benoemd om via landschappelijke inpassing het doel volgens het beeldkwaliteitsplan te bereiken :

- bij erven aan de rand van het beekdal het terugbrengen van houtwallen dwars op en evenwijdig aan de rand.
- bij agrarische erven in de open ruimte de kantige en rechthoekige vorm van de erven als basis opzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en / of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of sloten moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken.

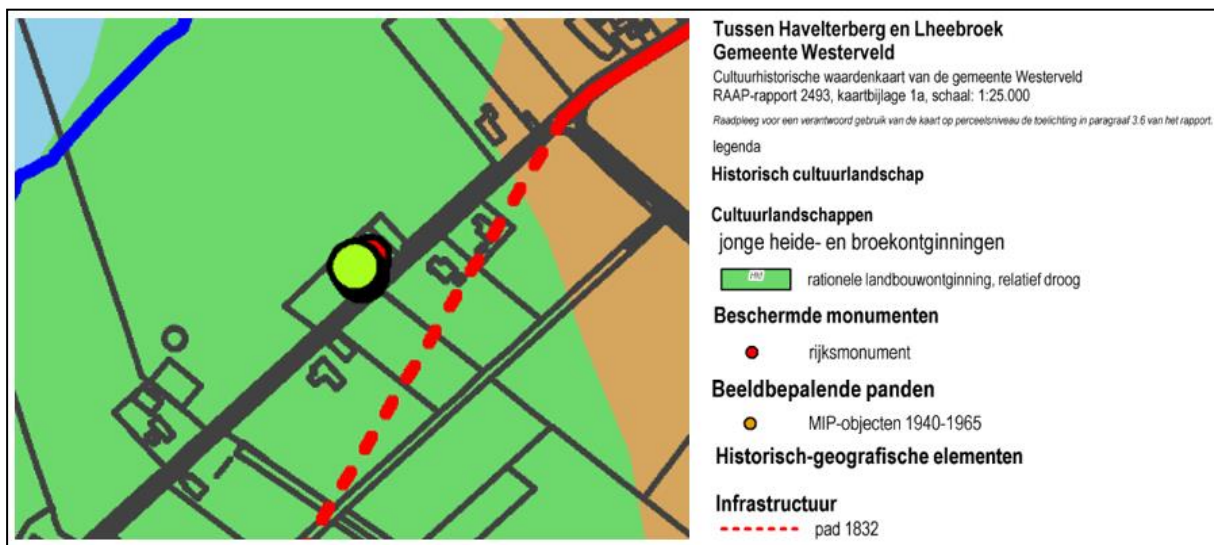
Betreffende boerderijen in dit landschap is aangegeven dat de boerderij altijd met voorhuis naar straatzijde gericht is met uitzondering van de Esdorpen. Bergingen en schuren zijn altijd achter de woning in het erfdeel gesitueerd. De nokrichting is haaks op straat of haaks in de verkaveling.

Cultuurhistorische waardenkaart

In het rapport 'Tussen Havelterberg en Lheebroek: een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld' worden de kenmerken van deze landschapstypen nader omschreven. Daarnaast is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld gebracht, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de waardenkaart ter hoogte van het plangebied gevoegd.

Het plangebied is aangeduid als 'Rationele landbouw ontginningen, relatief droog'. Tevens is aangegeven dat sprake is van een rijksmonument als mede MIP-object. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op deze (monumentale) status.

De relatief droge rationele landbouwonontginning wijkt eigenlijk weinig af van de nattere variant. Ook hier kwamen sloten voor, zeker bij landbouwonontginningen die zich op het grensvlak van nat en droog bevonden en die we evenzeer als natte rationele landbouwonontginning hadden kunnen classificeren. Mogelijk vanwege de relatief laat uitgevoerde en daardoor grootschalige heideontginningen in Drenthe, namelijk tijdens de werkverschaffing onder toezicht van de Heidemij in de jaren 1930,31 werden de agrarische heideontginningen rationeel uitgevoerd. Beplanting van de perceelsrand ontbrak over het algemeen.



Afbeelding 4.1, uitsnede cultuurhistorische waardenkaart
(Bron: gemeentelijke website)

Zoals aangegeven is met dit plan een wijziging van de bestemming voorzien. Daarbij is geen aanpassing van de bebouwing dan wel inrichting van het plangebied voorzien. Daarbij is het erf en bebouwing reeds jaren in gebruik ten behoeve van wonen. Met dit plan worden de voornoemde waarden en kenmerken van de relatief droge rationele landbouwonontginning behouden.

Overwegingen

Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de bestaande functie wonen. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerf. Met de wijziging blijft de rijks monumentale boerderij en schuur intact.

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 gezien 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 de bestemming 'Sport – Manege' herzien naar 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien.

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 nabijheid (straal 200 meter) van het plangebied is op ca. 84 meter een 'agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' gelegen. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen. Hieronder een overweging betreffende het agrarische bedrijf.

Bedrijven en milieuzonering

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

Het begrip Gemengd gebied wordt in de publicatie als volgt gedefinieerd:

'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.'

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg van het dorp Dwingeloo naar het buurtschap Lheebroek. Het omliggende gebied kent een variatie aan bedrijvigheid en wonen. De woonpercelen zijn veelal voormalige agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan een tal van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarmee is in dezen sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De in de publicatie aangegeven hinderrichtafstanden mogen daarmee met een stap worden verkleind.

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een agrarisch bedrijf met het fokken en houden van rundvee (Sbi code 143, 145) een (verkleinde) richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. Het plangebied is gelegen op ca 84 meter van het vlak met de aanduiding 'agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Er wordt daarmee voldaan aan de (verkleinde) richtafstand.

De bestaande boerderij is gelegen op ca 160 meter van het vlak met de aanduiding 'agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Er wordt daarmee voldaan aan de reguliere richtafstand.

De woonbestemming waarin dit plan voorziet kan daarmee geen (extra) belemmering op leveren voor omliggende bedrijven. Daarbij zal de bestaande woning geen (extra) hinder ondervinden vanaf omliggende bedrijven.

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

Wet geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

Voor een agrarisch bedrijf (veehouderij) geldt op grond van de Wet geurhinder vaste afstanden. Voor wat betreft geur moet worden voldaan aan de afstandseis van ten minste 50 meter tussen het emissiepunt van een stal en de woning. Met dit plan wordt aan deze afstand ruim voldaan.

De voornoemde grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering zal door deze ontwikkeling niet worden beperkt. Daarmee kan aangenomen worden dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij was reeds sprake van een zogenaamde woning van derden conform milieuwetgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende 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.

De wijziging waarin dit plan voorziet zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. Daarmee is in het kader van dit plan de wet bodemkwaliteit niet van belang.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan verwacht.

4.3 Geluid

Met dit plan is geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige bebouwing. Voor de bestaande woning is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder, daarmee behoeft er betreft deze woning geen akoestische afweging in het kader van dit plan te worden gemaakt.

Zoals in paragraaf 4.1 overwogen is de woonbestemming waarin dit plan voorziet geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de weg Lheebroek. Echter met dit plan blijft de bestaande woning ongewijzigd intact en is zoals hiervoor reeds is aangegeven geen nadere akoestische overweging vereist in dezen. Het plangebied is gelegen buiten een zone spoorweglawaai of gezoneerd industrieterrein.

Conclusie:

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in 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 betekende 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.

Met dit plan is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende 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 de bestemming gewijzigd naar wonen. Daarmee worden geen nieuwe gevoelige functies toegestaan. Binnen het geldende bestemmingsplan is het reeds toegestaan de gehele boerderij te gebruiken ten behoeve van wonen, mits het een woning betreft. Daarmee is geen afweging van het aspect externe veiligheid met dit plan vereist.

Ondanks voornoemde is de risicokaart Nederland nagezien om aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid (straal 500 meter) van het plangebied. De meest dichtbij gelegen risicobron is een buisleiding van de Gasunie (TransportrouteID 12014. Deze buisleiding heeft volgens het attriboot rapport een diameter van 6,61 inch en een werkdruk van 4000 kPa. De 1%-letaliteitgrens van deze buisleiding met een diameter van 6 inch en werkdruk van 4000 kPa is gelegen op 70 meter. Daarmee is deze buisleiding ruim buiten de risicocontouren van deze buisleiding gelegen.

Conclusie

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

4.6 Monumenten en 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 woonboerderij op het perceel is een voormalig boerenhof en is aangeduid op de kaart als een rijksmonument en als MIP-object 1940-1965. Het boerderijcomplex bestaande uit een boerderij en stookhok met varkensschuur is bekend met complexnummer 507310. Het boerderijcomplex is van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang vanwege de typologie, de vormgeving alsmede vanwege de nog gave hoofdvorm. Het complex omvat twee onderdelen met de nummers 507311 en 507312.

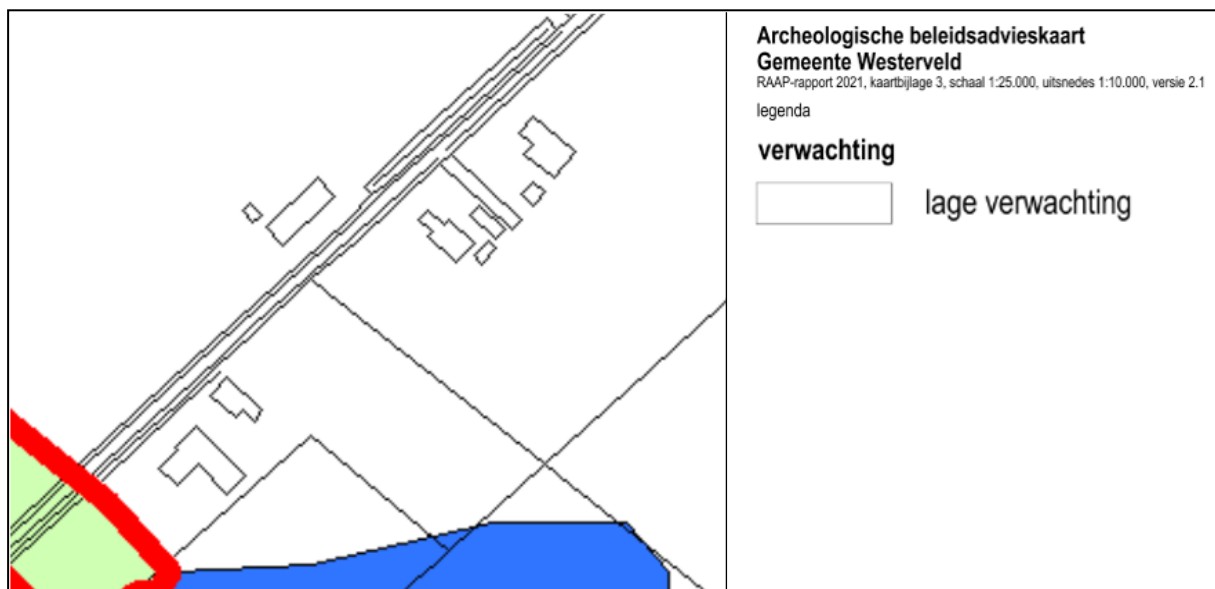
De boerderij gebouwd rond 1860 in een ambachtelijk-traditionele stijl volgens het hallehuistype is bekend met monumentnummer 507311. Daarbij is aangegeven dat voor de gevel van het woonhuis drie lindebomen staan. En dat de boerderij gebaseerd is op een constructie van ankerbalkgebinten en gedekt door een afgewolfd rietdak met stroonok en schoorsteen. De woonhuisgevels bevatten een gepleisterde plint en in de voorgevel zijn drie rechtgesloten vensters met luiken, een opgeklampte deur met een tweeruits bovenlicht, staafankers en licht getoogde zolderramen. De schuurgevels bevatten halfronde gietijzeren stalvensters, mestdeuren en wagendeuren alsmede een diepliggende baanderdeur in de oostgevel. De boerderij is van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang vanwege de typologie, de vormgeving alsmede vanwege de nog gave hoofdvorm.

Stookhok annex jongveeschuur gebouwd in een ambachtelijk-traditionele stijl rond 1890-1900 en gelegen ten noordwesten van het woonhuis is bekend met monumentnummer 507312. Het stookhok annex de jongveeschuur is van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang als essentieel onderdeel van het complex.

Zoals aangegeven is met dit plan een wijziging van de bestemming voorzien. Daarbij is geen aanpassing van de bebouwing dan wel inrichting van het plangebied voorzien. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op het beschermde gebouw en is er geen sprake van aantasting van de monumentale waarden. Daarentegen voorziet dit plan in een passende bestemming waardoor verwaarlozing van het monument minder aannemelijk is.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Lage verwachting'. Op of in deze gronden is geen onderzoek vereist. Zie afbeelding 3.2



Afbeelding 3.2, uitsnede archeologische beleidskaart
(Bron: gemeentelijke website)

De wijziging waarin dit plan voorziet zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

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

4.7 Water

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

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Lheebroek 6 Dwingeloo.

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 automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende 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.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. Het erf alsmede de bebouwing worden reeds jaren gebruikt ten behoeve van het wonen. Daarmee kunnen met dit plan geen beschermde flora en/of fauna beschadigd, belemmerd dan wel verjaagd worden.

Het plangebied is gelegen op circa 670 meter van het Natura2000-gebied Dwingelderveld en op circa 3.3 km van het Natura2000 gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Met dit plan zijn geen wijzigingen in de aard en omvang van de huidige woonfunctie voorzien.

Met dit plan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen, dit zal geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

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

4.8 Verkeer en parkeren

Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de bestaande functie wonen. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. Dit plan zal in de praktijk geen afname dan wel toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte omvatten.

In de CROW publicatie 317 zijn de parkeer kerncijfers en de kerncijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs, vermeld.

Voor een 'Woning: Koop, vrijstaand' is bij een ligging in niet stedelijk buitengebied sprake van een parkeernorm van 2.4 parkeerplaats per woning en een verkeersintensiteit van 8.2 verkeersbewegingen per woning.

Binnen het plangebied is met de huidige inrichting voldoende ruimte voor de voornoemde parkeerbehoefte (zie afbeelding 2.1). Het plangebied is ontsloten aan de doorgaande gebiedsontsluitingsweg Lheebroek, welke voldoende capaciteit heeft om de voornoemde verkeersintensiteit op te vangen.

Conclusie

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

4.9 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. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

Vanuit het besluit Milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

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 44.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de bestemming 'Sport – Manege' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'.

Van deze bevoegdheden wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Daarbij is het bouwvlak om de bestaande woonboerderij gesitueerd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 06-08-2014) en 'Reparatieplan buitengebied Westerveld' vastgesteld 05-07-2012), onverkort in stand.

5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' op de verbeelding. Hierdoor wordt het realiseren van het voornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De onderliggende bestemming en overige aanduidingen blijven onverkort van toepassing.

5.3 Regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 inleidende regels:	met daarin de geldende alsmede de van toepassing verklaring van begrippen en wijze van meten.
Hoofdstuk 2 bestemmingsregels:	met daarin de van toepassing verklaring van de geldende (dubbel)bestemmingsregels .
Hoofdstuk 3 algemene regels:	met daarin de van toepassing verklaring van de geldende algemene regels.
Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels:	met daarin regels betreffende het overgangsrecht en de slotregel.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt alleen wijzigen van de bestemming naar de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het is in dit geval niet nodig om een exploitatieplan op- en vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijzigingsplan Lheebroek 6, Dwingeloo' is conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om hun zienswijzen in te dienen. In de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ontvangen door het college.