

Buitengebied

Wijzigingsplan Stroovledder 11, Dwingeloo

Splitsen boerderij

NL.IMRO.1701.509WPStroovledder-0002

Inhoud: Toelichting
 Regels
 Verbeelding

Opdrachtgever: Fam. Van Kralingen

Datum: September 2020
Status: Vastgesteld
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Toelichting

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 Huidige situatie.....	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	4
3 Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Waterschapsbeleid.....	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
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 Cultuurhistorie.....	14
4.7 Water.....	15
4.8 Ecologie	15
4.9 Verkeer en parkeren.....	16
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	16
5 Juridische vormgeving	18
5.1 Algemeen.....	18
5.2 Verbeelding	18
5.3 Regels	18
6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande boerderij op het perceel Stroovledder 11 te Dwingeloo op te splitsen naar twee zelfstandige woningen. De splitsen van de bestaande boerderij ten behoeve van twee woningen, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het plangebied is plaatselijk bekend als Stroovledder 11 te Dwingeloo. In afbeelding 1.1 is de ligging van de boerderij aangeduid met een rode cirkel.



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

1.3 Geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' (vastgesteld 2019-12-03) is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is het plangebied aangeduid met de dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radiotelescoop 2'.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 57.7 onder a) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) onder voorwaarden medewerking kan verlenen om een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, te splitsen naar meer dan één woning.

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het splitsen van de boerderij Stroovledder 11 te Dwingeloo.

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 Stroovledder 11 te Dwingeloo. Het is een voormalig boerenerf met een (woon)boerderij en drie vrijstaande bijgebouwen. De gehele boerderij heeft een oppervlakte van 218 m². De boerderij is reeds als geheel in gebruik voor wonen waarbij al sprake is van een splitsing in twee woondelen welke bewoond worden door twee afzonderlijke huishoudens.

De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerf en omvat vier vrijstaande bijgebouwen. Daarbij zijn twee bijgebouwen buiten het plangebied op tot agrarisch bestemde gronden gebouwd. In afbeelding 2.1 is het perceel met voornoemde bebouwing weergegeven. Het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing zijn aangegeven op de luchtfoto. Deze weergave is gebaseerd op een luchtfoto en daarmee is de bebouwing niet exact op schaal ingetekend.



Afbeelding 2.1, bestaande situatie plangebied
(Bron: tekening 1297 01 d.d. 22 januari 2020, Architectenburo Van Ruth)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat het reguleren van de splitsing van de bestaande woonboerderij tot twee woningen. Aangezien de boerderij reeds is opgedeeld in twee woondelen is enkel beperkte inpandige bouwkundig maatregelen vereist in dezen.

Het omliggend erf alsmede vrijstaande bijgebouwen wordt eveneens in twee percelen op gesplitst. De bestaande toegang blijft gehandhaafd ten behoeve van het gebruik voor de beide woningen. De kavelgrens is zodanig bepaald dat bij elke woning ten hoogste 100 m² aan vrijstaande bouwgebouwen aanwezig is. De bijgebouwen buiten het plangebied alsmede het schuurtje zuidoostelijk van de boerderij worden gesloopt. Bij elke woning is parkeergelegenheid voor twee personen voertuigen. In afbeelding 2.2 is de voornoemde splitsing alsmede erfinrichting weergegeven.



Afbeelding 2.2, gewijzigde situatie plangebied
(Bron: Architectenburo Van Ruth, d.d. 4 maart 2019.)

2.3 Planologische aspecten

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' en is daarin bestemd tot "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)" met een bouwvlak'. Tevens is het perceel aangeduid met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radiotelescoop 2'.

Er is een herziening van het geldende bestemmingsplan in procedure. Met dit in procedure zijnde bestemmingsplan blijft de planologische regeling behouden.

Op grond van artikel 57.2.1 van het bestemmingsplan is per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis toegestaan. De beoogde splitsing naar twee woningen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 57.7 sub a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Voor het splitsen naar twee woningen is daarbij bepaald dat de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", het op te splitsen woonhuis minimaal 200 m² moet bedragen, het plan passend is in het geldende Woonplan, er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 57.3 onder d wordt verleend.

In 57.3 onder d is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits deze vergunning uitsluitend wordt verleend bij splitsing van het woonhuis in meerdere woningen. Daarbij mag per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100 m² bedragen. Hierbij mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De splitsing betreft de bestaande woonboerderij. In de praktijk is reeds sprake van twee woningen. De boerderij heeft een oppervlakte van meer dan voornoemde 200 m². De bestaande bijbehorende bouwwerken worden toebedeeld aan de twee woningen, waarbij per woning ten hoogste 100 m² aanwezig is.

Uit hetgeen is aangegeven in de onderstaande hoofdstukken blijkt dat in dezen voldaan wordt aan het woonplan, dat de aangrenzende (agrarische) bedrijven geen schade kunnen ondervinden. Daarmee wordt met dit plan geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie.

Dit plan voorziet in een wijziging binnen de bestaande woonboerderij respectievelijk woonerf en zal slechts een zeer beperkte invloed hebben op het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Daarbij zal met dit plan het behoud en instandhouding van de karakteristieke boerderij zeker gesteld zijn.

Vooroverleg

Betreffende dit plan is overleg gevoerd. Door het college van burgemeester en wethouder is aangegeven dat zij medewerking willen verlenen aan de splitsing van de boerderij 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.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juli 2019 hebben Provinciale Staten de geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. 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.

Visiekaart

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'Ecologische-multifunctionele verbinding', 'Robuuste natuur' en 'Natuurfunctie van watersystemen'.

Multifunctionele verbindingen zijn verbindingen die de verschillende natuurgebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland verbinden. Deze verbindingen kunnen naast een verbindende functie voor natuur ook een recreatieve functie hebben. Bij de ontwikkeling van deze verbindingen wordt gezocht naar passende economische functies binnen deze verbindingen.

In de gebieden aangeduid als robuuste natuur wordt de waterhuishouding afgestemd op de natuurdoelen. Het bijbehorende grondwaterregime is afhankelijk van de randvoorwaarden die het natuurdoel stelt. De waterhuishouding sluit zo dicht mogelijk aan op de natuurlijke waterhuishouding, waarbij we zo veel mogelijk water vasthouden.

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'. 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.

Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Onze doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap in dezen zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- het behouden en versterken van de (eenmans)essen en beekdalen (het esdorpen-/ esgehuchtenlandschap);
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangeduid met; 'deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe – van nut maken van de stille heide'. 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 blokdeling 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.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is aangeduid met het 'beschermingsniveau 1: generiek.'

Het beschermingsniveau generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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

In gebieden met het beschermingsniveau generiek is gewenst de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst te bewaren. In bestemmingsplannen dient nagagaan te worden welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en of daaraan bescherming aangegeven dient te worden. Daarbij kan bij ontwikkelingen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Kernkwaliteiten natuur en rust

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

Overweging kernkwaliteiten

Met dit plan wordt de bestaande woonboerderij gesplitst tot twee woningen. Daarbij wordt het perceel en bijbehorende bouwwerken opgedeeld ten behoeve van de twee woningen. Er zijn met dit plan geen ingrepen op het perceel dan wel in de grond voorzien. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerf. Met dit plan zullen de voornoemde waarden en kenmerken niet aangetast worden en zullen behouden blijven.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

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

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

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

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

Conclusie:

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

3.3 Waterschapsbeleid

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

Dit plan voorziet in een wijziging van de regels zodat twee woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak "Wonen" zijn toegestaan. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. 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 ongekeerde rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden' vormt. zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is (qua ontstaansgeschiedenis).

Met het splitsen van een (woon)boerderij in twee woningen vinden de ontwikkelingen inpandig plaats. Het woonerf blijft met dit plan intact. Daarmee worden de kwaliteiten van het perceel en de omgeving niet aangetast.

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 'veldontginning landschap'. De kernkwaliteiten van het veldontginnings landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels
- in gebruik als bouw- en grasland
- percellering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

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

Met dit plan wordt een woonboerderij gesplitst tot twee woningen. De enige aanpassingen die worden gedaan, vinden inpandig plaats. Met dit plan worden de voornoemde waarden en kenmerken niet aangetast. Met de splitsing blijft de hoofdvorm en het bouwvolume intact.

Welstandsnota

De welstandsnota (oktober 2010) van de gemeente Westerveld heeft ten doel het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine veel voorkomende veranderingen en aanpassingen mogen niet storend zijn.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de buitenzijde van de boerderij dan wel de binnen het plangebied gelegen bijbehorende bouwwerken voorzien.

Visie op wonen 2019- 2025

In gemeente Westerveld is het goed wonen. In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken, vast gelegd.

De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025.

Het geschetste wensbeeld voor Westerveld in 2025 wil men realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Bestaande voorraad en verduurzaming;
4. Wonen met zorg;
5. Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie).

Met dit plan komen de thema's 'Profileren als woongemeente' en 'Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie)' aan de orde.

In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in Westerveld komen drie groepen sterk naar voren: 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten'. Naast bereikbaarheid is de leefbaarheid in dorpen belangrijk om te profileren als woongemeente.

Men wil zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Gekozen wordt voor nieuwbouw passend bij de schaal van de dorpen, gericht op versterking van het dorpse woonmilieu zodat hiermee jongeren en (jonge) gezinnen hun plek in de gemeente kunnen vinden. Waarbij niet alleen op de lokale maar ook op de regionale vraag wordt gericht. Dan gaat het om (grondgebonden) woningbouw die aansluit bij het karakter van het dorp; met prioriteit voor transformaties en oplossen van "rotte" plekken/herontwikkellocaties in de dorpen.

Doorwerking plan

De af te splitsen woningen zijn reeds bewoond door twee huishoudens. Dat blijft met dit plan ongewijzigd. Door de woningsplitsing is een passende invulling aan de woonboerderij gegeven en daarmee blijft de leefbaarheid gegarandeerd.

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.

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 250 meter) van het plangebied zijn twee agrarisch bedrijfsbestemmingen gelegen. In onderstaande tabel zijn deze bedrijfsbestemmingen aangegeven. Voor beide percelen is in het vigerende bestemmingsplan voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. De gegevens uit onderstaande tabel betreffende het type veehouderij zijn verkregen uit de openbare registers van de Kamer van Koophandel.

Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

Adres	Type veehouderij	Richtafstand (sbi-2008 code)	Afstand plangebied – bouwvlak bedrijf
Stroovledder 8	Houden paarden en ezels	50 m (143,145)	Ca. 100 m
Stroovledder 13	Houden rundvee	100 m (141,142)	Ca. 209 m

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

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een agrarisch bedrijf met het fokken en houden van rundvee (Sbi code 141, 142) een richtafstand van 100 meter in acht te worden genomen. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een agrarisch bedrijf met het fokken en houden van paarden (Sbi code 143, 145) een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. Zoals blijkt uit tabel 4.1 wordt voldaan aan de voornoemde richtafstanden. 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 (rundvee en paarden) geldt op grond van de Wet geurhinder vaste afstanden. Voor wat betreft geur moet daarbij worden voldaan aan de afstandseis van ten minste 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en een woning van derden. 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.

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.

Met dit plan is het planologisch splitsen van een (woon)boerderij in twee woningen voorzien. Alle werkzaamheden vinden inpandig plaats. Bovendien worden met dit plan geen graafwerkzaamheden verricht. Een afweging in het kader van de wet bodemkwaliteit is daarmee niet van belang.

Conclusie:

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

4.3 Geluid

Met dit plan is sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object in de bestaande woonboerderij. 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. De aanvullende woning is gelegen binnen de zone (200 meter) van de weg Stroovledder. In beginsel is daarmee een akoestische afweging in dezen vereist.

Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de gehele woonboerderij reeds toegestaan. In de praktijk is dat tevens reeds het geval. Voor het verbouwen van de bestaande boerderij voor wonen (een woning) gelden de eisen van het Bouwbesluit verbouw niveau. Dat houdt in dat het binnen niveau ten hoogste 30 dB mag bedragen en de gevel een minimale werking van 20 dB moeten bedragen. Met technische toepassingen kan daaraan worden voldaan. Met de na dit plan volgende procedure omgevingsvergunning zal aangegeven worden op welke wijze aan het voornoemde niveau zal worden voldaan.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende 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.

Met dit plan wordt één aanvullende woning toegestaan. Daarmee 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 is een aanvullende woning toegestaan. Daarmee wordt een gevoelige functie toegestaan. Binnen het geldende bestemmingsplan is het reeds toegestaan de gehele boerderij te gebruiken ten behoeve van wonen, mits het een woning betreft. Door de toevoeging van een woning neemt theoretisch het aantal personen toe.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de aanvullende woning. 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 de bestaande boerderij waarin de woning wordt toegestaan is, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig. De aanvullende woning is daarmee buiten een risicocontour gelegen. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

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

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde - Archeologie 3'. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd en met een oppervlakte van meer dan 1000 m².

Met dit plan is de regulering van een planologische splitsing binnen de bestaande bebouwing beoogd. Er zijn geen bodemingrepen beoogd met dit plan. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd. Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3', welke voorziet in regels het behoud van de archeologische waarden, ongewijzigd.

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.

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan WP Stroovledder 11 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.

Soortbescherming

Het plan omvat het planologisch splitsen van de bestaande woonboerderij in twee woningen. In de praktijk is deze woning reeds aanwezig en is de gehele boerderij reeds in gebruik voor wonen. Het plan omvat een beperkte interne verbouwing van de bestaande boerderij om de woningen geheel bouwkundig te scheiden. Tevens wordt het omliggende erf reeds gebruikt voor woondoeleinden en blijft met dit plan ongewijzigd in stand.

Daarmee is het aannemelijk dat geen beschermde flora en fauna wordt beschadigd dan wel belemmerd door dit plan. Met de te treffen beperkte in pandige bouwkundige maatregelen zal men de algemene zorgplicht in acht (moeten) nemen.

Gebiedsbescherming

De woonboerderij is gelegen op circa 240 meter van het Natura2000-gebied Dwingelderveld en op circa 3 km van het Natura2000 gebied Holtingerveld. Daarbij is deze woonboerderij gelegen op circa 240 meter van het Natuur Netwerk Nederland.

Zoals aangegeven wordt de boerderij reeds bewoond door twee huishoudens. Om de woningen geheel bouwkundig te scheiden zal beperkte bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden. Deze in pandige maatregelen zullen nauwelijks tot geen invloed op de omgeving hebben. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de ligging van de woonboerderij, zal dit plan geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt in de bestaande (woon)boerderij planologisch een extra woning mogelijk gemaakt. De (woon)boerderij wordt reeds door twee huishoudens bewoond.

De CROW-publicatie 317 geeft parkeerkerncijfers en 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.

Met de onderstaande parkeerbehoefte en verkeersintensiteit die is gebaseerd op de normen vermeld voor een 'koop, twee-onder-een-kap' gelegen in 'niet stedelijk' 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen.

Parkeren

Met dit plan is sprake van de toename van een parkeerbehoefte van (2 x 2,2) 5 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om deze extra behoefte op te vangen.

Verkeer

Met dit plan is sprake van (2 x 7,8) 16 verkeersbewegingen. Het perceel is ontsloten via de weg Stroovledder, welke een gebiedsontsluitingsweg is tussen Dwingeloo en Ansen. Bij Dwingeloo kan men via de N855 naar de A28 of de N371. Het perceel Stroovledder 11 is daarmee reeds goed ontsloten. De wegenstructuur is voldoende om de voornoemde relatief beperkte toename van verkeer op te vangen.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit 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. 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 57.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Aanvullend is daarbij conform de wijzigingsbevoegdheid de gezamenlijk oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping per woning tot ten hoogste 100 m² mogelijk.

Van deze bevoegdheden wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' onverkort in stand.

5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' op de verbeelding met aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan. 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 drie artikelen:

Artikel 1 Begripsomschrijving

Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften;

Artikel 3 Slotbepalingen

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt alleen het opsplitsen van de boerderij naar twee woningen. 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

Dit wijzigingsplan wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 30 juli 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In de periode van ter inzage legging zijn geen zienwijzen kenbaar gemaakt bij het college.