

GEMEENTE WESTERVELD

WIJZIGINGSPLAN EGGINKSTRAAT 33 TE UFFELTE



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 4

2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Toetsing aan de wijzigingscriteria	7

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9

3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN 11

4.1	Ecologie	11
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Bodem	13
4.4	Archeologie	13
4.5	Cultuurhistorie	14
4.6	Water	14
4.7	Luchtkwaliteit	15
4.8	Geluid	15
4.9	Externe veiligheid	16
4.10	Kabels en leidingen	17

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 18

5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2	Economische uitvoerbaarheid	18
5.3	Grondexploitatie	18

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING

BIJLAGE TOELICHTING

Bijlage 1	Advies RUD
Bijlage 2	Advies bodem RUD
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Advies geluid RUD
Bijlage 5	Advies externe veiligheid

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	21
Artikel 1	Begrippen	21
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	22
Artikel 2	Wonen - Voormalige boerderijpanden	22
Artikel 3	Waarde - Archeologie 3	23
Artikel 4	Waarde - Landschap 2	24
HOOFDSTUK 3	OVERGANGSREGELS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 5	Slotregel	25

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het bebouwingslint van de Egginkstraat ten noorden van Uffelte staat een woonboerderij op het perceel Egginkstraat 33. Momenteel is hierin één woning gevestigd. Bij de gemeente Westerveld is het verzoek ingediend om de boerderij te splitsen in twee woningen.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel met het adres Egginkstraat 33 in Uffelte. Deze locatie ligt in het buitengebied, ten noordoosten van de dorpskern van Uffelte. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.



figuur 1.1: De globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Binnen de bestemming is per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis toegestaan. Het voorgenomen gebruik van het perceel is dan ook in strijd met de bestemming.

In het bestemmingsplan is in artikel 55 lid 55.7 sub a een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om het woonhuis op de bestemming te gebruiken voor meer dan één woning. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen';
2. de bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er worden niet meer dan drie woningen gevestigd;
3. bij de splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300m² te bedragen.
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergoot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3 onder d wordt verleend;
5. de wijzigingsbevoegdheid moet passend zijn in het geldende Woonplan;
6. Er is geen sprake van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste situatie kan juridisch - planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een wijzigingsplanprocedure worden doorlopen. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

Verder geldt op het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is een beschermende regeling ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tot slot is op het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' van toepassing. Binnen deze bestemming is een beschermende regeling ten aanzien van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk en waterhuishoudkundig waardevolle beekdalen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft ligt aan de Egginkstraat 33. Het gebied is gelegen in het buitengebied van het dorp Uffelte. Het plangebied heeft in de huidige situatie ook al een woonbestemming en is bebouwd met een woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen. Het perceel is weergegeven op de luchtfoto op *figuur 2.1*.

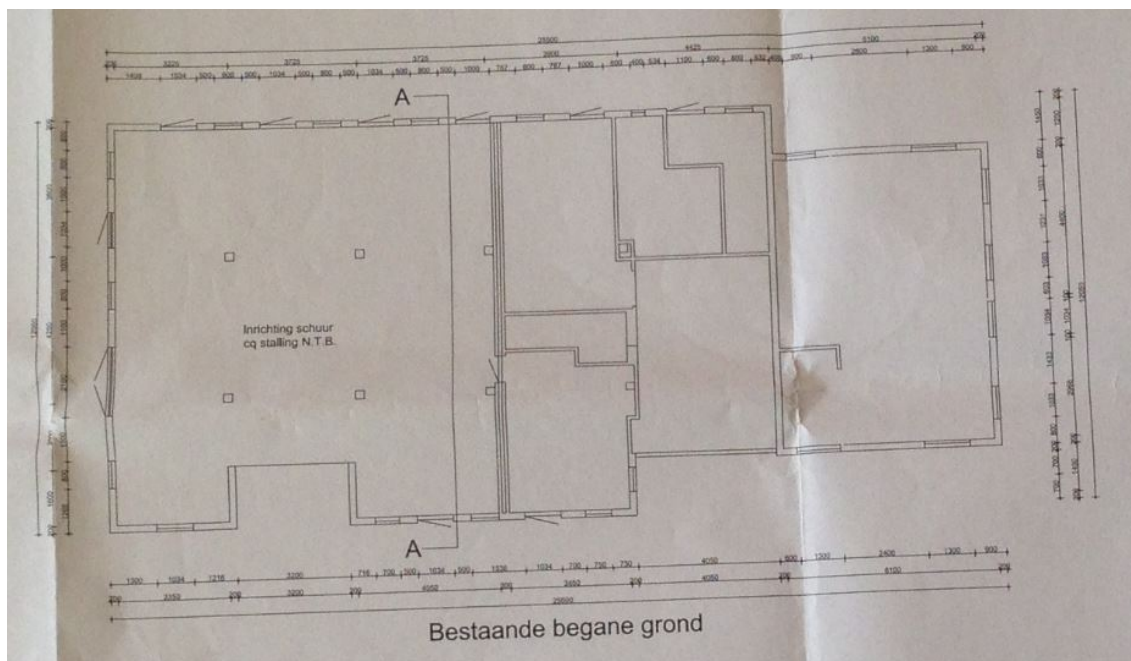


figuur 2.1 Overzicht van het perceel Egginkstraat 33

Het perceel is gelegen aan de kruising van de Egginkstraat en de Van der Sluisweg. Het hoofdgebouw, met een oppervlakte van 270m², staat dwars op de Egginkstraat. Het westelijke gedeelte, de voorzijde, van het hoofdgebouw wordt op dit moment bewoond. De achterzijde doet in de huidige situatie dienst als schuur. De indeling van de woning is weergegeven op *figuur 2.2* Ten zuiden en zuidoosten van het hoofdgebouw staan drie bijgebouwen. De oprit loopt langs de noordzijde van het hoofdgebouw, door naar de drie bijgebouwen op het perceel. De oprit ontsluit het perceel op de Van der Sluisweg. De aanwezige bebouwing aan de Egginkstraat is dicht aan de weg gevestigd en volgt hiermee de rooilijn van de overige bebouwing aan deze weg.

Het gebied rondom het plangebied heeft een open, landelijk karakter. Ten zuiden van het plangebied staat een rij vrijstaande woningen langs de Egginkstraat.

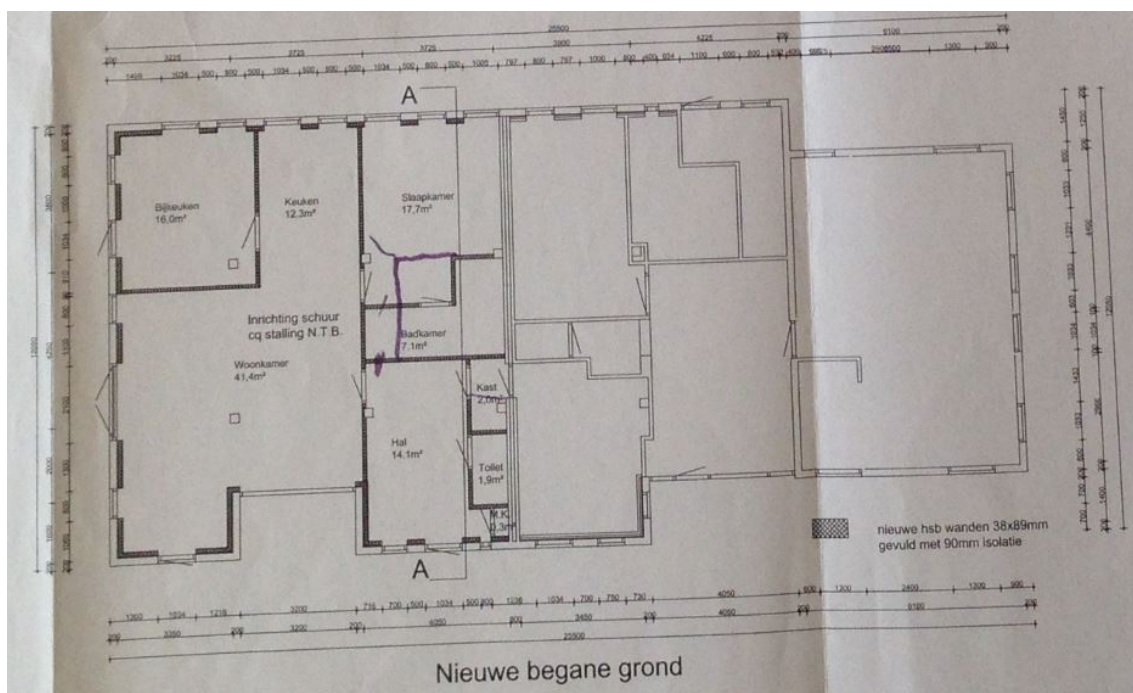
Ten noordoosten van het gebied is het transportbedrijf Haveman Transport gevestigd aan de Van der Sluisweg. Verder bestaat de omgeving voornamelijk uit agrarisch gebied en daarmee grote open gebieden, welke daarnaast wordt gekenmerkt door strook- en onregelmatige blokverkaveling. Aan de overzijde van het kanaal, ten westen van de Eginkstraat, loopt de regionale ontsluitingsweg, de N371.



Figuur 2.2 Indeling van het woonhuis in de huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het splitsen van de bestaande woning in twee woningen. Hierbij zal geen nieuwbouw plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt. Het westelijke deel van het huis zal ongewijzigd blijven. In het oostelijke deel, de achterzijde van de woning, wordt een woongedeelte gerealiseerd. Zoals op figuur 2.2 te zien is, zit hier momenteel de schuur. Figuur 2.3 geeft de toekomst splitsing weer. De bouwwerkzaamheden die plaatsvinden, betreffen interne werkzaamheden. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt door de uitvoering van dit plan niet gewijzigd.



Figuur 2.3 Indeling van de woning in de gewenste ontwikkeling. In de schuur is de tweede wooneenheid gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe wooneenheid vindt via de bestaande oprit plaats, die uitkomt op de Van der Sluisweg. De toevoeging van één woning genereert slechts een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De extra verkeersgeneratie bedraagt 9 mvt/etmaal op basis van de publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) van het CROW. Dit geringe aandeel extra verkeer wikkelt zich af over de Van der Sluisweg en zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte kan worden berekend op basis van de publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'niet stedelijk' en ligt in het buitengebied. De parkeerbehoefte bedraagt in dit gebied 3 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen aan te leggen. Daarmee wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

De ontsluiting van het plangebied is goed. De nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren.

2.3 Toetsing aan de wijzigingscriteria

De gronden moeten worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen'.

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' op de verbeelding aangebracht. Hiermee wordt het maximaal aantal woningen van twee gewaarborgd. Zodoende wordt aan deze voorwaarde voldaan.

De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er worden niet meer dan drie woningen gevestigd.

Binnen dit wijzigingsplan is er geen sprake van nieuwbouw. De woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Hiervoor zal alleen een interne verbouwing plaatsvinden. De bestaande bouwmassa wordt hiermee niet vergroot en er worden niet meer dan de drie toegestane woningen gerealiseerd.

Bij de splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300m² te bedragen.

Het woonhuis zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Hiervoor moet het woonhuis een oppervlakte hebben van minimaal 200m². De oppervlakte van het woonhuis aan de Egginkstraat 33 bedraagt ongeveer 270m². Zodoende wordt aan deze voorwaarde voldaan.

de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3 onder d wordt verleend

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor gesteld. In de huidige planologische regeling is in het plangebied een oppervlakte van 150 m² per woning toegestaan. Om te voorkomen dat bij de splitsing deze oppervlakte weer mogelijk is wordt met dit wijzigingsplan een oppervlakte van 100 m² per woning aan bijgebouwen toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid moet passend zijn in het geldende Woonplan.

De gemeente Westerveld heeft haar visie ten aanzien van wonen omschreven in het beleidsdocument *Visie op wonen 2012 - 2020*. In de Visie op wonen stelt de gemeente Westerveld dat tot 2020 er netto ongeveer 400 woningen kunnen worden toegevoegd aan de woonvoorraad. Het college kiest er voor om deze toe te delen aan verschillende segmenten zoals woningen voor kleine huishoudens, starters en levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt beschreven dat de verbouw van voormalige en nog onverbouwde boerderijen tot meerdere woningen/wooneenheden niet ten laste komt van het regionale wooncontingent. Dit plan is passend binnen het kader van de Visie op Wonen 2012-2020.

Er is geen sprake van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Dit plan voorziet in de splitsing van een bestaande woning, in twee wooneenheden. In de huidige situatie heeft het aangrenzende Haveman Transportbedrijf al te maken met een woning op het bestaande bouwvlak aan de Egginkstraat 33. De nieuwe situatie levert per definitie dan ook geen extra belemmeringen op voor het naburige transportbedrijf. Bovendien is de woning tegenover het bedrijf, aan de Van der Sluisweg 2, maatgevend voor dit bedrijf. Dit is tevens uiteengezet in paragraaf 4.2.

De wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plangebied heeft op dit moment al de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen. Deze bestemming zal met dit wijzigingsplan niet veranderen. De woonfunctie blijft daarmee voorzien. De enige wijziging is dat er in de toekomstige situatie sprake is van twee wooneenheden. Om deze reden zal er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit wijzigingsplan. Hierbij komt het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Dit beleid is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien het abstractieniveau wordt het in dit kader dan ook niet noodzakelijk geacht apart aandacht te besteden aan het Rijksbeleid.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2014

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat de ruimtelijke identiteit en de ruimtelijke kwaliteiten van provincie worden versterkt. Daarbij spelen de aardkundige, archeologische en landschappelijke kernkwaliteiten een grote rol.

Verder wil de provincie streven naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De provincie geeft prioriteit aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Hiermee wordt verpaupering en leegstand van monumentale en karakteristieke panden te voorkomen.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld op 17 oktober 2015) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 3.24 lid b is bepaald dat incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk zijn in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling.

Conclusie

Met het splitsen van een bestaande woonboerderij in twee woningen worden de kernkwaliteiten van de omgeving behouden en wordt ingespeeld op een concrete woonbehoefte. Het project past daarom binnen het provinciaal beleid. In het kader van gemeentelijk beleid wordt hierop verder ingegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Westerveld vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regeling voor het wonen is in dit wijzigingsplan één op één overgenomen uit het bestemmingsplan, waarmee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten die de gemeente hiervoor hanteert. Verder geeft dit wijzigingsplan toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de criteria die hiervoor gelden.

Visie op wonen 2012-2020

Deze visie op wonen is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Met deze visie op wonen beschikt de gemeente over een actueel sectoraal beleidskader.

Het is en blijft de ambitie van het college om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Het college kiest er voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren. Gegeven de totale plancapaciteit van 506 woningen, betekent dit dat er circa 100 woningen niet gebouwd gaan worden de komende periode. Welke dat zijn valt nu nog niet te zeggen. Het college is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit. Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. Circa 100 (koop)woningen worden voor starters gereserveerd. Daarnaast wil het college een deel van de capaciteit (circa 100) reserveren voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er worden 50 woningen gereserveerd voor levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder worden er circa 100 woningen gereserveerd voor de huursector. 50 hiervan wil het college reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector. Tot slot worden er circa 50 woningen gereserveerd voor particuliere initiatieven, waaronder bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap.

Conclusie

Tot 2020 kunnen ongeveer netto 400 woningen worden toegevoegd aan de woonvoorraad. Het college kiest er voor om deze toe te delen aan verschillende segmenten zoals woningen voor kleine huishoudens, voor starters en woningen die levensloopbestendig zijn. Daarbij worden ook 50 woningen gereserveerd voor particuliere projecten. Dit wijzigingsplan, die voorziet in de realisatie van één extra wooneenheid, past daarbinnen. In dit geval is sprake van een particulier initiatief, waarbij de aanvrager inspeelt op de eigen behoefte. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe.

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Naast het feit dat ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit kader heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) ook advies uitgebracht. Dit advies is in bijlage 1, 2, 4 en 5 van de toelichting opgenomen en waar relevant in dit hoofdstuk verwerkt.

4.1 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied betreft het Holtingerveld en is gelegen op ongeveer 1.3 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 10 meter aan de noordzijde van het plangebied.

Voor de Natura 2000 geldt dat gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 areaalverlies, verstoring, verdroging en versnippering kunnen worden uitgesloten. Als gevolg van het toevoegen van 1 woning is de toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000 ook als nihil in te schatten. Er dus geen significant negatieve effecten op de Natura 2000 te verwachten.

De gronden 10 meter ten noorden van de locatie zijn opgenomen in het NNN. Het plan voorziet niet in areaalverlies van dit NNN-gebied. Alleen verstoring door geluid zou in beginsel invloed kunnen hebben op de NNN. De extra geluidseffecten van 1 woning is echter als nihil in te schatten. Op deze locatie wordt dit ook nog eens overstemd door de geluidsproductie van het wegverkeer op de N371. De gevolgen voor het NNN gebied zijn daarom als nihil in te schatten.

Voor wat betreft gebiedsbescherming is dit wijzigingsplan dus uitvoerbaar.

Soortenbescherming

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Het plangebied is uitsluitend in gebruik als woonperceel. Er vinden op basis van dit wijzigingsplan geen sloop-, demp-, bouw- of kapwerkzaamheden plaats. Er zijn daarom geen aspecten die een negatieve invloed kunnen hebben op eventuele aanwezige beschermde soorten. Geconcludeerd wordt daarom dat een ecologisch onderzoek niet nodig is. Het omgevingsaspect ecologie levert dan ook geen belemmeringen op.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Direct ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het transportbedrijf Haveman Transport. Dit bedrijf transporteert met name bulkgoederen en vervoer en verhuur van containers. Dit type bedrijf valt binnen de categorie 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²'. De richtafstand voor dit type bedrijf bedraagt 100 meter, op basis van geluid.

Aan de richtafstand tussen het plangebied en de bedrijfsinrichting wordt in dit plan niet voldaan. Echter betekent dit, dat er in de huidige, legale, situatie ook niet aan deze richtafstand wordt voldaan.

In de huidige situatie is er al sprake van een woonfunctie in het plangebied. Dit zal in de toekomstige situatie niet wijzigen, er komt alleen een wooneenheid bij, binnen de bestaande bebouwing en daarmee binnen het bestaande bouwvlak. Dit levert per definitie geen extra belemmeringen op voor bedrijven in de omgeving. Daarnaast is er voor het dichtstbijzijnde transportbedrijf een andere maatgevende woning, tegenover het bedrijf, aan de Van der Sluisweg. Dit wordt beaamd door de RUD (zie bijlage 4).

4.3 Bodem

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

Op basis van de gegevens van het bodemloket blijkt dat op het grondgebied van de Eginkstraat 33 eerder onderzoek (rapportnummer DR170101488) naar bodemverontreiniging is uitgevoerd. De uitkomst hiervan was dat er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering was. Bovendien voorziet dit wijzigingsplan in een woonsplitsing van één woonhuis naar twee woonhuizen. Er is geen sprake van het creëren van nieuwe woonruimte. Er is enkel sprake van interne verbouwingen waarbij de functie gelijk blijft. De bodem zal hierbij onaangeroerd blijven.

Het gebied was dus al geschikt bevonden voor de woonfunctie en zullen binnen die plan geen nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het omgevingsaspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan. Dit wordt beaamd door de RUD (zie bijlage 1 en 2).

4.4 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

In het geldende bestemmingsplan zijn op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente gebieden voorzien van een beschermende regeling, opgenomen in dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting, die is vertaald naar de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Bij ingrepen groter dan 1.000 m² is onderzoek nodig. In dit plan worden geen ingrepen gedaan. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Wel wordt deze dubbelbestemming weer overgenomen in het wijzigingsplan.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van specifieke cultuurhistorische waarden. Bovendien omvat de woonsplitsing geen nieuwbouwwerkzaamheden, waardoor het uiterlijk van de voormalige boerderij wordt aangetast.

Wel is de waarde van het landschap van cultuurhistorisch belang. Het behoud van karakteristieke boerderijen en het behouden van de essen en beekdalen is doormiddel van de dubbelbestemming Waarde - Landschap in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met dit wijzigingsplan wordt geen ontwikkeling voorgesteld die afbreuk doet aan de landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden.

Het aspect cultuurhistorie heeft geen gevolgen voor dit wijzigingsplan.

4.6 Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wierden.

Toetsing en uitgangspunten voor het wijzigingsplan

Ter invulling van de watertoets is het wijzigingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de procedure Geen Waterschapsbelang geldt.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verder overleg met waterschap Reest en Wierden is niet nodig. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 1.

Tot slot ligt de locatie nabij een provinciale Vaarweg (Drenthse Hoofdvaart). Op deze vaarweg is een vrijwaringszone van toepassing. Deze vrijwaringszone is bedoeld om de vaarwegfunctie van de vaarweg te behouden. Het plangebied ligt echter buiten deze vrijwaringszone.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet Milieubeheer van toepassing. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van minder dan $18 \mu g/m^3$. De norm voor deze stof ligt op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Daarnaast geldt een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van minder dan $10 \mu g/m^3$. De norm voor deze stof ligt eveneens op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Binnen dit plan wordt één extra wooneenheid gerealiseerd. Deze ontwikkeling is van dermate geringe omvang dat het plan niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is bij dit plan niet noodzakelijk.

4.8 Geluid

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

Het perceel aan de Egginkstraat 33 is gelegen aan een weg met daarop een maximaal toegestane snelheid van 60km/u. Tevens ligt, aan de voorgevelzijde, de regionale weg N371, achter de Egginkstraat en het tussenliggende kanaal. Op deze weg geldt een maximale snelheid van 80 km/u. Deze wegen hebben een geluidzone (250 meter) en het plangebied ligt hier binnen.

Op grond van het huidige bestemmingsplan bestaan reeds mogelijkheden voor geluidsgevoelige objecten binnen het bouwvlak. Met dit wijzigingsplan worden er geen geluidsgevoelige objecten mogelijk dichterbij de zoneplichtige wegen mogelijk gemaakt. Vanuit wegverkeerlawaaï ontstaan geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan. Dit wordt beaamd door de RUD (zie bijlage 4).

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, waarvan de risicocontouren of de invloedgebieden over het plangebied lopen. De enige risicovolle bron is de transportroute gevaarlijke stoffen, de N371, die aan de overzijde van Drenthse Hoofdvaart loopt. Het plaatsgebonden risico van deze weg bedraagt 0 m.

Wel bevindt het plangebied zich in een gebied waar een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. In dit wijzigingsplan gaat het slechts om het toevoegen van 1 wooneenheid. Op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport (HART) dient als kengetal 2,4 personen per woning te worden aangehouden. In voorliggend geval betekent dit dat uit dient te worden gegaan van 2,4 extra personen binnen het invloedsgebied. De ontwikkeling zorgt, in algemeenheid, dan ook voor een *zeer beperkte toename* van het aantal personen die ter plaatse verblijven. De bijdrage aan het groepsrisico van dit plan is daarmee zeer beperkt. De beoogde bewoners zijn tevens aan te merken als (zelf)redzaam en het gebied kan aan meerdere zijden worden ontlucht. Ook zijn de aantallen / omvang van de gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de N371 zeer beperkt. Dit wordt beaamd door de RUD (zie bijlage 5).

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

4.10 Kabels en leidingen

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

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

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarbij zijn geen zienswijzen ingediend en daarmee is het plan ongewijzigd vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan is vervolgens door het College van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij dit plan is slechts sprake van een planologische wijziging, feitelijk verandert de woonfunctie niet. Er wordt alleen een wooneenheid binnen de bebouwing toegevoegd. Buiten de interne nieuwbouw, wordt hierbij geen externe nieuwbouw mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken om deze interne nieuwbouw te kunnen uitvoeren. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

Er is in dit plan geen sprake van een bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet aan de orde. De gemeentelijke kosten voor het wijzigingsplan worden verhaald via leges. Tot slot wordt een planschade overeenkomst afgesloten.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het Wijzigingsplan 'Uffelte Egginkstraat 33' gaat vergezeld van een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan. De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan, in dit geval de bestemming 'Wonen - Voormalige Boerderijpanden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Landschap 2', zijn onverkort van toepassing. In de regels is een koppeling gelegd met deze bestemming en dubbelbestemmingen. Het gaat hierbij om artikel 55, artikel 61 en artikel 65 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarnaast is een aanduiding opgenomen op de verbeelding waarmee maximaal twee wooneenheden binnen het bouwvlak worden toegestaan. In de regels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m² zal bedragen.

