

bezoekadres
drift 22 dwingeloo

postadres
postbus 24
7990 aa dwingeloo

tel. 0521-594949
fax 0521-594848

e-mail info@ruthbv.nl
website www.ruthbv.nl

WIJZIGINGSPLAN

opdrachtgever: dhr H.J.G. Westra van Holthe, Westerse Drift 111 te Haren
IMRO-nummer:

betreft: woningsplitsing woonboerderij, Westeinde 18 te Dwingeloo
kadastrale aanduiding: Dwingeloo sectie M nummer 620, Westeinde 16 en 18

20 mei 2015

GEMEENTE WESTERVELD
WIJZIGINGSPLAN – WESTEINDE 16 EN 18 TE DWINGELOO

INHOUDSOPGAVE

blz 2

Toelichting

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Ligging plangebied	3
1. 3. Planologische regeling	4
1. 4. Leeswijzer	5

2. BELEIDSKADER

2. 1. Nationaal beleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	7

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie	8
3. 2. Gewenste ontwikkeling	9
3. 3. Ruimtelijke consequenties	9

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Waterbeheer	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	13
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	16

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	17

6. BIJLAGE

6. 1. digitale watertoets	18
6. 2. kadastraal bericht	19

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer H.J.G. Westra van Holthe, wonende aan de Westerse Drift 111 te Haren, is voornemens om de woonboerderij gelegen aan Westeinde 18 te splitsen tot drie wooneenheden. Hiervoor heeft de gemeente ook reeds de benodigde huisnummers toegekend, te weten: Westeinde 16, 18 en 18a.

We spreken in dit wijzigingsplan als plangebied echter van Westeinde 18.

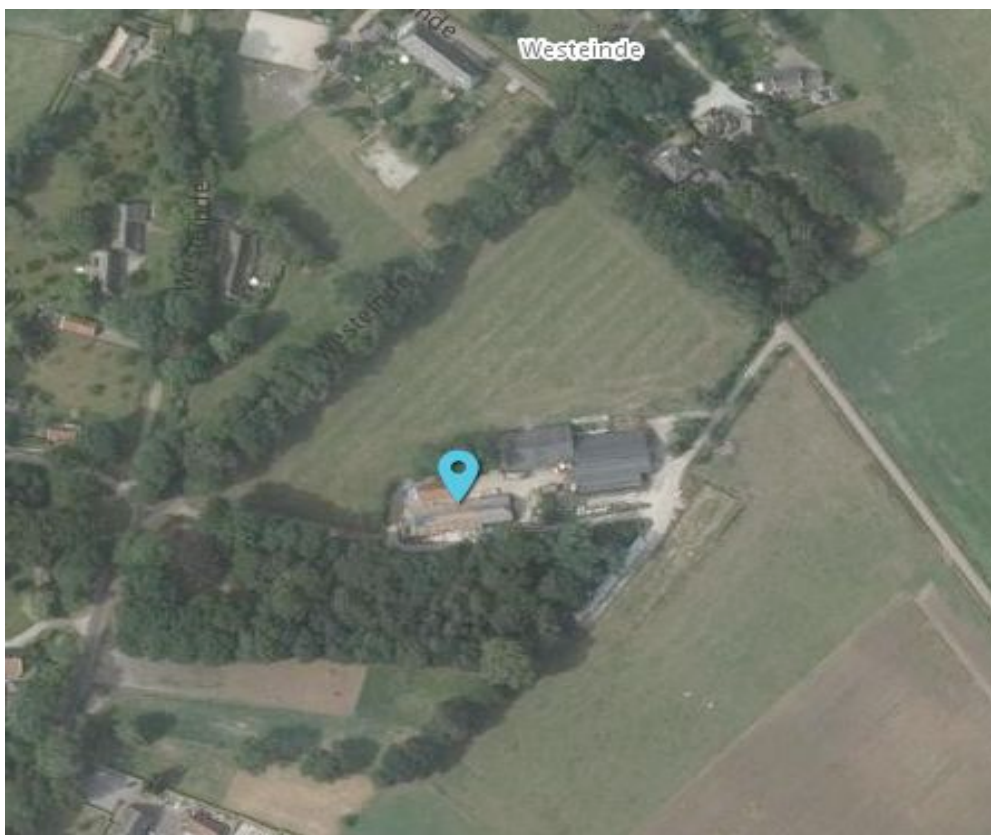
Om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, wenst de heer Westra van Holthe gebruik te maken van de in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op grond van artikel 55.7 (onder a) kunnen Burgemeester en Wethouders toestemming geven om het plan te wijzigen in de zin dat een woonhuis gebruikt wordt voor meer dan één woning.

Middels een schrijven d.d. 13 maart 2014 (*kenmerk: 14/04945 61215*) heeft de gemeente aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders op 11 maart 2014 heeft besloten in te stemmen met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van verbouw en woningsplitsing van de woonboerderij gelegen aan Westeinde 18 te Dwingeloo.

Een wijzigingsplan ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) is noodzakelijk om het besluit mogelijk te maken. In dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd en aangetoond dat wordt voldaan aan de criteria die gelden voor het toepassen van de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo, te weten in het buurtschap Westeinde. Het adres is Westeinde 18 te Dwingeloo, gemeente Westerveld. Kadastrale aanduiding: Dwingeloo. Sectie M perceel nr. 620, Westeinde 16 en 18.

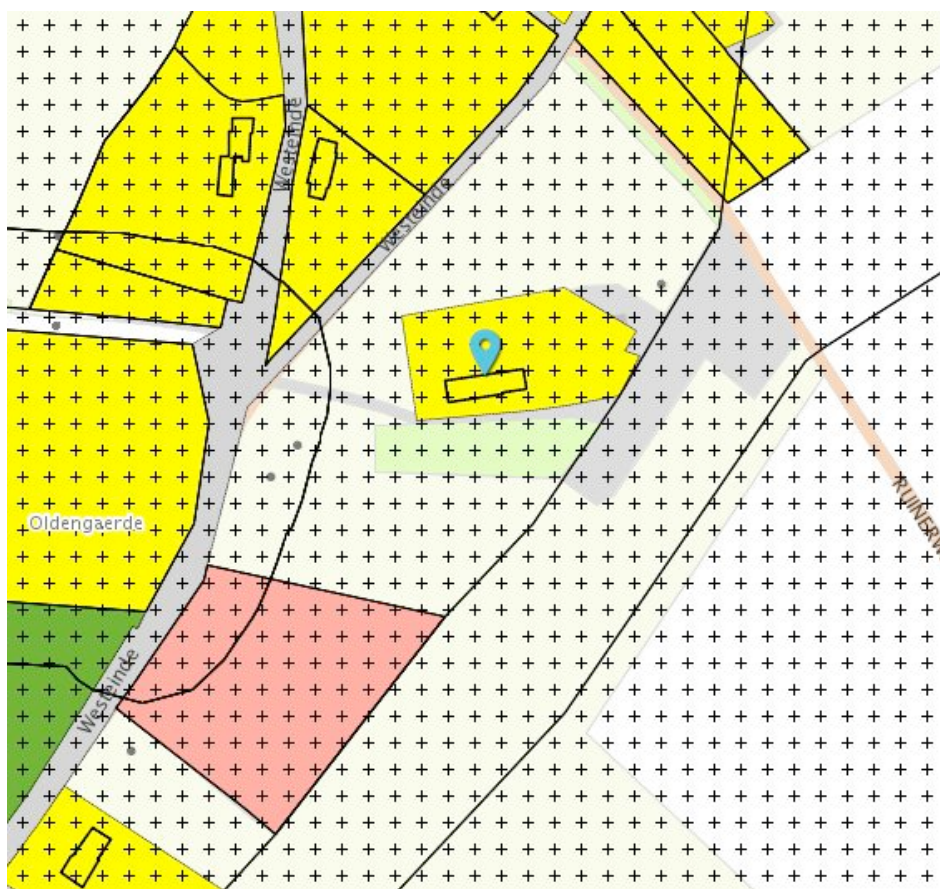


Afbeelding 1: luchtfoto plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.3 Planologische regeling

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld vigerend.

De bestemming van de locatie is “Wonen - Voormalige boerderijpanden” met de dubbelbestemmingen “Waarde – Beschermd Dorpsgezicht” en “Waarde – Archeologie 3”. Ten aanzien van de “Waarde – Beschermd Dorpsgezicht” is het plan ter beoordeling ingediend als een aanvraag omgevingsvergunning. Hierin zal het plan ook getoetst worden door gemeente en Welstand. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” zorgt verder niet voor beperkingen aangezien het hier een interne verbouwing en splitsing betreft. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen “Wonen” en “Wonen – Voormalige boerderijpanden”. Het in stand houden van een voormalige boerderij, waarbij veelal sprake is van een karakteristiek pand, vergt veel inspanning en kapitaal. Voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering is daarom een aparte regeling opgenomen.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplankaart

Om (monumentale of karakteristieke) voormalige boerderijen in stand te houden is het mogelijk panden met deze bestemming onder bepaalde voorwaarden te splitsen. Splitsing van dergelijke boerderijen naar twee woningen is alleen mogelijk bij boerderijen groter dan 200 m². Bij splitsing naar drie woningen dient de oppervlakte van de boerderij minimaal 300m² te zijn. Dit is bij Westeinde 18 het geval. Bij splitsing worden de woningen gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw.

Algemeen aandachtspunt bij splitsing is de afstemming met en de toetsing aan de milieuwet- en regelgeving (geurhinder). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de basisfuncties dienen gehandhaafd te blijven.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het plan valt binnen het Buitengebied Westerveld. Voor de activiteiten die aan de buitenkant plaats vinden is reeds een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (19 maart 2015) hiervoor zullen op verzoek van de gemeente tevens details en bemonstering aangeleverd worden van zowel de bestaande als de nieuwe

toestand. De bouwactiviteiten met betrekking tot dit wijzigingsplan hebben echter alleen betrekking op de interne verbouw/splitsing van de woonboerderij. Derhalve is toetsing aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld niet van toepassing op dit plan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een toetsing aan diverse beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie en het initiatief beschreven met de ruimtelijke consequenties hiervan. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan diverse sectorale (milieu) aspecten. In hoofdstuk 5 worden tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd (artikel 3.1.6, lid 2).

Trede 1: Is er regionale behoefte?

Ja, opsplitsing van de woonboerderij aan Westeinde 18 voorziet in de behoefte aan woonruimte.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het gaat hier om het opsplitsen van een bestaande woonboerderij tot drie wooneenheden, dus het betreft het opvangen van de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Is niet van toepassing.

De 'ladder' is succesvol doorlopen met betrekking tot de voorgenomen woningsplitsing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de SNN-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld RSP en pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet Milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode ná 2020.

De missie van deze visie luidt: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.

De volgende 6 kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe worden aan (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen verbonden:

- Landschap;
- Rust;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarde.

Deze kernkwaliteiten worden aangegeven op de bijbehorende kaarten van de Omgevingsvisie.

Kaart 2a: Kernkwaliteit Natuur.

Het plangebied is geen onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Kaart 2b: Kernkwaliteit Landschap.

Het plangebied heeft op deze kaart geen aanduiding.

Kaart 2c: Kernkwaliteit Rust

Het plangebied is niet aangewezen als een stiltegebied en is geen onderdeel van de Natura 2000 gebied, Nationaal Park of van het Nationaal landschap Drentsche Aa.

Kaart 2d: Aardkundige waarden

Perceel ligt in een gebied dat qua aardkundige waarden het beschermingsniveau heeft van Middel: 'regisseren'. Bij een ontwikkeling ligt de inzet op het waarborgen van de lokale aardkundige kenmerken.

Kaart 2e: Kernkwaliteit Archeologie

Op deze kaart heeft het plangebied geen aanduiding.

In § 4.2 wordt nader op het aspect Archeologie ingegaan.

Kaart 2f: Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het perceel zelf heeft geen aanduiding op deze kaart en is geen onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bij het bouwplan geen kernkwaliteiten betrokken zijn en dat het derhalve geen strijdigheden vormt ten aanzien van de Omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is opgesteld om het omgevingsbeleid uit het provinciaal omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder de POV vallen regels voor het saneren van de bodem en het onttrekken van grondwater. Maar ook afspraken over ontgroningen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en de handhaving zijn erin opgenomen.

Bij deze omgevingsverordening behoort een aantal kaarten. Het plangebied wordt als volgt aangegeven op de kaarten. Als de kaart niet vermeld staat dan betreft het geen aanduiding.

Kaart B (Gebiedsnormen, wateroverlast), aanduiding: Gebiedsnorm, max. 1:10 als stedelijk.

Kaart C3 (Bodemenergie diepte formatie van Breda), aanduiding: -159 t/m -140 m tov NAP

Kaart D10 (Beschermingszone radioastronomie), aanduiding: Zonering radioastronomie zone II

Kaart D11a (Kaart bepalen bouwvlak), aanduiding: Landbouwgebied

Het ruimtelijk plan is getoetst aan de relevante artikelen in hoofdstuk 3 van de POV. Dit zijn met name de titels 3.2 en 3.3.

Titel 3.2 ruimtelijke kwaliteit:

Bij dit ruimtelijk plan zijn geen kernkwaliteiten betrokken. Evenmin zijn er milieueffecten of externe veiligheidseffecten aan de orde. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik want een grote bestaande karakteristieke woonboerderij wordt gerenoveerd en opgesplitst in drie wooneenheden.

Titel 3.3 bruisend Drenthe:

Het ruimtelijk plan heeft betrekking op een bestaande woonboerderij in een gebied dat op kaart 1 (Visiekaart 2020) van het POV wordt aangeduid als landbouwgebied. De woningsplitsing heeft geen structureel negatieve gevolgen op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. Daarnaast maakt artikel 3.25 'woningbouw' het splitsen van boerderijen in drie woningen mogelijk.

Het plan vormt in relatie tot de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe geen beperkingen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie gemeente Westerveld welke is vastgesteld op 26 november 2013. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Westeinde. Met name het beleid ten aanzien van het ruimtelijk karakter van dorpen/buurtschappen is van belang voor de voorgenomen wijziging. Er zijn verder geen gemeentelijke beleidskaders die van invloed zijn op het plan.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Westerveld vigerend. In §1.3 'Planologische regeling' is aangegeven wat de bestemming van het plangebied is. Omdat het in stand houden van een voormalige boerderij, waarbij veelal sprake is van een karakteristiek pand, veel inspanning en kapitaal vergt, is voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering daarom een aparte regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 55.7 onder a van de regels van het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Er zijn daarbij een aantal voorwaarden.

De meest relevante voorwaarden voor dit plan zijn:

- de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen'
- de bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er worden niet meer dan drie woningen gevestigd
- bij splitsing naar drie woningen dient het woonhuis minimaal 300 m² te bedragen
- er is geen sprake van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Het plan past binnen toekomstig gemeentelijk beleid zonder dat landschap en bebouwingsbeeld ter plaatse onevenredig worden aangetast. Middels een schrijven d.d. 13 maart 2014 heeft de gemeente dan ook al aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders op 11 maart 2014 heeft besloten in te stemmen met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van verbouw en woningsplitsing van de woonboerderij gelegen aan Westeinde 18 te Dwingeloo, mits aangetoond wordt dat aan genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo, te weten in het buurtschap Westeinde. Het adres is Westeinde 18 te Dwingeloo, gemeente Westerveld. Kadastrale aanduiding: Dwingeloo. Sectie M perceel nr. 620, Westeinde 16 en 18.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied met perceelgrenzen (Google Earth)

3.2 Gewenste ontwikkeling

Het plan bestaat uit de woningsplitsing van de boerderij Westeinde 18 te Dwingeloo. De woonboerderij heeft een oppervlakte van ca. 430 m². Door de woningsplitsing zullen er drie wooneenheden ontstaan. Hiervoor heeft de gemeente ook reeds de benodigde huisnummers toegekend, te weten: Westeinde 16, 18 en 18a. Op afbeelding 4 staat weergegeven hoe de splitsing plaats zal vinden.



Afbeelding 4: gesplitste woning op perceel

3.3 Ruimtelijke consequenties

In de huidige situatie zijn er naast de woonboerderij reeds bijgebouwen aanwezig.

Deze worden in de huidige situatie zowel voor de woonfunctie als voor het houden van vee benut. De veestalling in de houten schuur (uit ca. 1575) en in de stenen schuur (uit 1968) wordt ontmanteld. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4.

In de nieuwe situatie verandert het gebruik verder niet. De aangevraagde splitsing heeft slechts ruimtelijke consequenties in die zin dat de woonboerderij wordt verbouwd tot drie zelfstandige wooneenheden met een eigen entree.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn: het Dwingelderveld, op een afstand van ruim 500 meter en het Drents Friese Wold - Leggelderveld, op een afstand van ruim 4000 meter. Gezien de afstand tussen het plan en deze natuurgebieden, zijn door realisatie van het plan geen significante effecten te verwachten op de Natura 2000 gebieden.

Ecologische verbindingzones zijn essentieel in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toeneemt. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Het plangebied maakt geen deel uit van een EHS.

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied is momenteel al in gebruik voor woondoeleinden met erf/tuin en het houden van vee. Het gebruik van het perceel zal niet wijzigen. Het is onwaarschijnlijk dat hier beschermde diersoorten te verwachten zijn. Hierdoor is het niet noodzakelijk ecologisch onderzoek te verrichten.

Gezien de aard van de wijziging is het onwaarschijnlijk dat dit nadelige gevolgen zal hebben voor een eventuele habitat voor (beschermde) soorten. Indien dat toch het geval mocht zijn, zal het soorten betreffen die niet zeer verstoringgevoelig zijn. Als gevolg van de uitvoering van de wijziging worden eventuele bestaande habitatten niet geschaad. Daarom ontstaan geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om de haalbaarheid van de realisatie van het beoogde bouwplan aan te kunnen tonen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het plangebied.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', wat het behoud van de archeologische waarden inhoudt. Aangezien het hier slechts een interne verbouwing betreft levert dit geen beperkingen of verplichtingen op.

4.3 Waterbeheer

Dwingeloo valt binnen het waterschapsgebied Reest en Wieden. Het plan ligt niet in een beekdal of hydrologisch aandachtsgebied.

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is deels verhard. Er zijn geen waterlopen aanwezig, noch is er sprake van beschermingszones of KRW-lichamen. Bij het plangebied is geen gemengd rioolstelsel aanwezig.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd (www.watertoets.nl). Het plan betreft opsplitsing van een bestaande woonboerderij waarbij het bebouwd oppervlak niet verandert en heeft als zodanig geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid en heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De digitale watertoets is opgenomen in de bijlagen.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Omdat er geen wijziging plaatsvindt in het gebruik van het perceel (woondoeleinden) of van de bestemming, verandert er niets door de voorgenomen wijziging wat gevolgen heeft voor in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies.



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplankaart

Op de uitsnede van de bestemmingsplankaart (Afbeelding 5) is te zien dat op ruim 500 meter van het perceel aan Westeinde 23 de dichtstbijzijnde agrarische bestemming ligt. Ten aanzien van dit bedrijf dient rekening te worden gehouden met voldoende afstand.

In de nieuwe situatie verandert de afstand echter niet. Er vindt splitsing plaats van de bestaande woonboerderij, zonder uitbreiding daarvan. De woningsplitsing vormt hierdoor geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

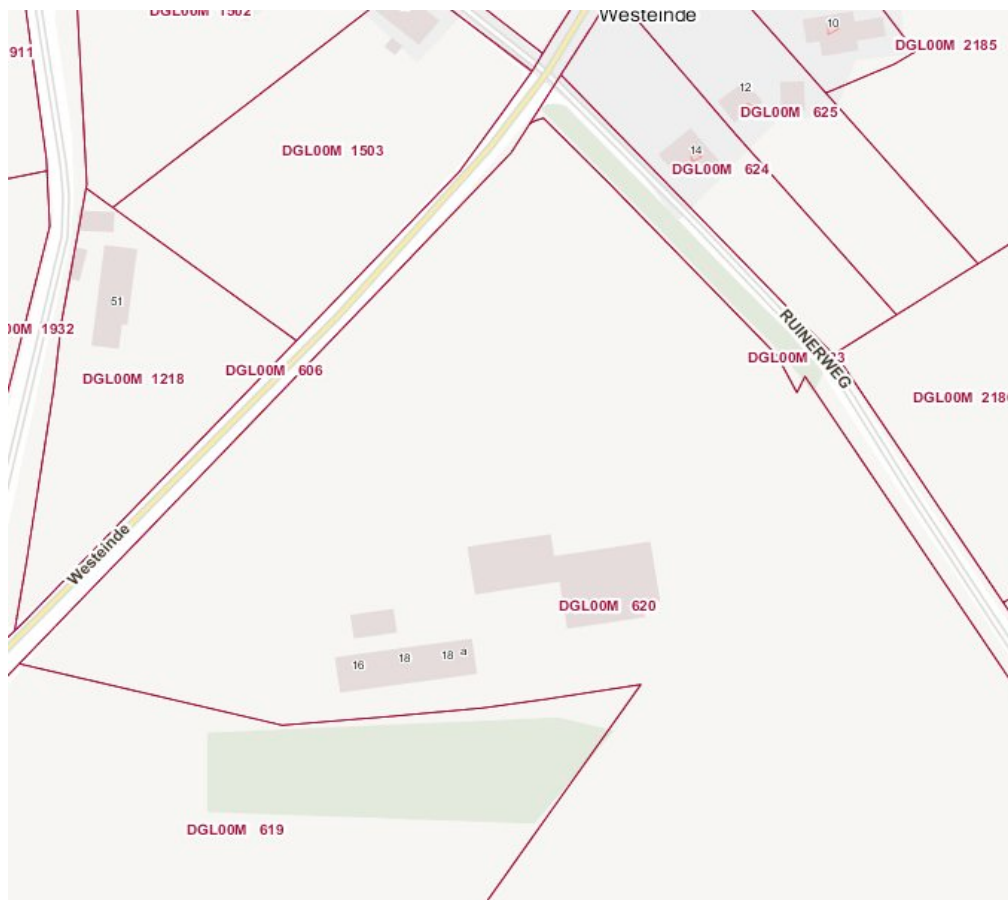
Daarnaast is de locatie zelf ook een milieu-inrichting in verband met de aanwezigheid van vee. Bij het maken van twee extra woningen in de boerderij moet rekening worden gehouden met een geurafstand van tenminste 50 meter voor het emissiepunt en een minimale afstand tussen de gevel van de stal en de woningen 25 meter. Door gebruikmaking van de geurverordening kan de emissiepuntafstand ook worden verkleind zodat beide minimale afstanden 25 meter bedragen; hieraan kan worden voldaan. Op dit moment worden nog maximaal 86 stuks melkvee gehouden in de in 1998 gebouwde ligboxenstal. De veestalling in de houten en stenen schuur wordt ontmanteld. Deze schuren bevinden zich binnen een afstand van 25 meter tot aan zowel de bedrijfswoning als de nieuwe woningen en dienen daarom ook in de toekomst ontmanteld te blijven. Dit wordt ook als voorwaarde opgenomen bij de wijziging c.q. omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van Drenthe (<http://www.drenthe.info/kaarten/website/fmc2/bodeminformatie.html>) en het bodemloket (www.bodemloket.nl). Afbeelding 6 betreft een uitsnede van de bodemkaart van de provincie.



Afbeelding 6: uitsnede provinciale bodemkaart

Binnen het plangebied is geen historische activiteit bekend.

Het bouwplan omvat de verbouw van bestaande bebouwing. Er is geen functiewijziging, het is en blijft woonfunctie. Er is ook geen sprake van een nieuwbouwlocatie. Derhalve is onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet nodig.

Bij de realisering van de verbouw zal sprake zijn van een gesloten grondbalans.

4.6 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang, er is geen sprake van bijvoorbeeld industrielawaai. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt aan het Westeinde, waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en twee strookwegen 250 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen.

De bestaande woonboerderij aan Westeinde 18 ligt op ca. 75 meter vanuit de as van de weg. Voor bouwplannen binnen de geluidszone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

De splitsing van de woning vindt binnen de bestaande woonboerderij plaats. Deze wordt niet uitgebreid. De afstand ten aanzien van de weg verandert niet en er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarnaast heeft Westeinde uitsluitend een functie voor aanliggende functies (bestemmingsverkeer) en is daardoor zeer verkeersluw. Gezien de lage intensiteit en aard van de weg (bochtig) kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is het niet nodig om nader onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Het onderhavige gebied ligt in het buitengebied van Dwingeloo waar doorgaans sprake is van een goede luchtkwaliteit. Hier is in elk geval geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan. De ontwikkeling heeft niet een dergelijke verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

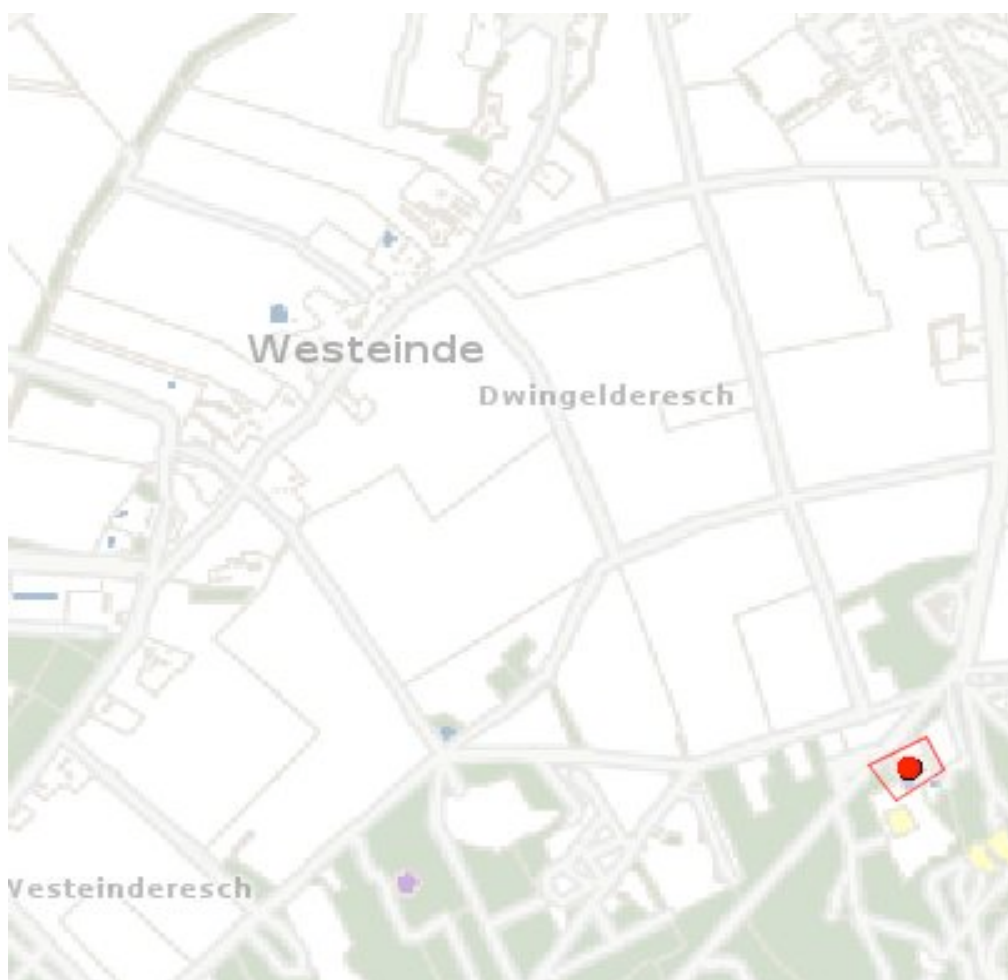
Het plan komt in aanmerking voor de NIBM-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het Bevi heeft gevolgen voor alle risicovolle bedrijven die een milieuvergunning nodig hebben. Een woonhuis wordt in de Bevi niet genoemd. Het plan levert geen belemmering op voor de omgeving.

De provincie Drenthe heeft invulling gegeven aan het beheersen van risico's door middel van het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om de burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten van het openbaar bestuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart die voor het plangebied geldt is hieronder opgenomen (www.risicokaart.nl).



Afbeelding 7: uitsnede risicokaart

Op ruim 1200 m van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde “overige inrichting gevaarlijke stoffen”. In dit geval is dat zwembad de Paasbergen. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van deze inrichting. Er zijn dus geen risicobronnen in de omgeving die beperking voor de gewenste ontwikkeling oplevert.

4.9 Kabels en leidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Volgens het besluit worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10^{-6} contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Voor brandbare vloeistoffen reikt dat tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden. Daarnaast wordt in elk bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door een belemmerende strook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel.

Binnen het plangebied en in de nabijheid daarvan liggen geen buisleidingen waar rekening mee moet worden gehouden.

Hoofdstuk 5 UITVOERBAARHEID

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsplan. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt 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 en grondexploitatie

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

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Gezien de beperkte omvang van het project is het aannemelijk dat er voldoende financiële middelen zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Met het wijzigingsplan wordt de woningsplitsing van de woonboerderij mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is conform het bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in principe exploitatie planplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten dus anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatie plan niet noodzakelijk. Het college van B&W kan daarom bij de vaststelling van het wijzigingsplan beslissen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Hoofdstuk 6 BIJLAGEN

6.1 Digitale watertoets



datum 1-5-2015
dossiercode 20150501-35-10870

Geachte dhr. H.J.G. Westra van Holthe,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Westeinde 18.

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.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2014

6.2 Kadastraal bericht

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft:	DWINGELOO M 620	30-10-2014
	Westeinde 16 7991 RV DWINGELOO	8:24:18
Uw referentie:	Dw M620 kad bericht	
Toestandsdatum:	29-10-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	DWINGELOO M 620	
Grootte:	9 ha 78 a	
Coördinaten:	270014-537631	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN TERREIN (AKKERBOUW)	
Locatie:	Westeinde 16 7991 RV DWINGELOO Westeinde 18 7991 RV DWINGELOO	
Herinrichtingsrente:	€ 144,71	Eindjaar: 2014
Ontstaan op:	1-3-1989	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Hendrik Johannes Gerard Westra van Holthe
Westerse Drift 111
9752 LE HAREN GN
Geboren op: 11-11-1948
Geboren te: GRONINGEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 54863/154	d.d. 19-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument:	DWINGELOO M 620	
Recht ontleend aan:	HYP4 7966/96 reeks ASSEN	d.d. 8-6-2004
Eerst genoemde object in brondocument:	DWINGELOO M 620	
Recht ontleend aan:	HYP4 3618/1 reeks ASSEN	d.d. 26-5-1982
Eerst genoemde object in brondocument:	DWINGELOO M 620	

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
Mevrouw Agnes van Voorst Vader
Westerse Drift 111
9752 LE HAREN GN
Geboren op: 13-04-1945
Geboren te: BLOEMENDAAL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/24002 reeks ASSEN d.d. 22-6-2005