

GEMEENTE WESTERVELD

WIJZIGINGSPLAN WITTELTE - WITTELTHERWEG 12



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	5

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 6

3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	7

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN 9

4.1	Water	9
4.2	Bedrijven en milieuzonering	9
4.3	Bodem	10
4.4	Archeologie	10
4.5	Cultuurhistorie	11
4.6	Luchtkwaliteit	11
4.7	Ecologie	12
4.8	Geluid	12
4.9	Externe veiligheid	13
4.10	Kabels en leidingen	13

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING 14

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 15

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6.2	Economische uitvoerbaarheid	15
6.3	Grondexploitatie	15

BIJLAGE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoets

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 16

Artikel 1	Begrippen	16
-----------	-----------	----

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 17

Artikel 2	Wonen - Voormalige boerderijpanden	17
Artikel 3	Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorie	29

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 31

Artikel 5	Slotregel	31
-----------	-----------	----

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

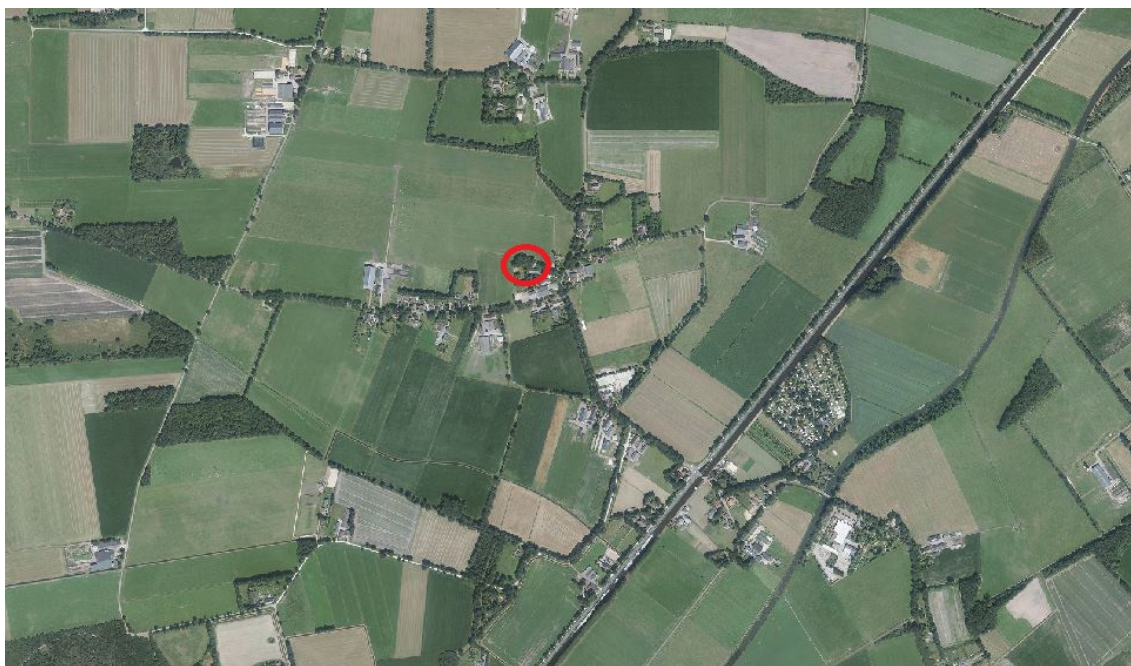
1.1 Aanleiding

Het perceel Wittelterweg 12 heeft conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - 5'. De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande hoofdgebouw in gebruik te nemen als reguliere woning, zonder recreatieve bedrijfsvoering. Het gaat daarbij enkel om een functiewijziging binnen de contouren van de bestaande bebouwing, er vindt geen nieuw-, uit- en/of verbouw van de bebouwing plaats. Wonen zonder de recreatieve bedrijfsvoering is op deze locatie niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Westerveld. Om alleen een woonfunctie mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

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 Wittelterweg 12 te Wittelte. Deze locatie ligt in het buitengebied. 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 'Recreatie - 5'. Binnen deze bestemming is een woonfunctie zonder recreatieve bedrijfsvoering niet toegestaan. Het voorgenomen gebruik om het perceel uitsluitend als woonperceel te gebruiken is dan ook in strijd met de bestemming.

In het bestemmingsplan is in artikel 39, lid 39.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moeten de regels van artikel 53 of 55 van toepassing zijn;
2. de wijziging mag niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
3. de recreatieve activiteiten ter plaatsen moeten beëindigd zijn;
4. er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
6. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woon-situatie en 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.

Voor het gebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze bestemming is een beschermende regeling ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bij ingrepen groter dan 70 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tot slot is op het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. Binnen deze bestemming is een beschermende regeling opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essen. Op deze gronden geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding of vergroting daarvan slechts mag worden gebouwd c.q. worden toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorisch waarden van de gronden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgezet: in *hoofdstuk 2* wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, de voorgenomen situatie en vindt een toetsing aan de wijzigingscriteria plaats. *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 ingegaan op de juridische regeling van het plan. Tot slot gaat *hoofdstuk 6* in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft ligt aan de Wittelterweg 12. Het gebied is gelegen in de noordelijke rand van het buurschap Wittelte. Het plangebied is ingericht met een boerderijpand en verspreid over het perceel is veel groen aanwezig. Het perceel is weergegeven op de luchtfoto op *figuur 2.1*.



figuur 2.1 Overzicht van het perceel Wittelterweg 12

Het hoofdgebouw staat in oost-west richting, midden op het perceel geplaatst. In het oostelijke gedeelte, de voorzijde van het gebouw, is een bedrijfswoning gevestigd. De achterzijde doet dienst als gastenverblijf (groepsaccommodatie). Het perceel wordt middels een lange oprit ontsloten op de Wittelterweg.

Het gebied rondom het plangebied heeft een open, landelijk karakter. Ten noorden en westen van het plangebied is sprake van agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied is bedrijfsbebouwing van een recreatiebedrijf aanwezig. Hierlangs loopt de Wapserveenseweg, richting Wapserveen. Aan deze weg zijn meerdere woningen van het buurtschap Wittelte gevestigd. Ook ten oosten van het plangebied staan woningen.

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt de recreatieve bedrijfsvoering op het perceel beëindigd. Het hoofdgebouw wordt alleen nog als woonhuis in gebruik genomen. Verder vinden er geen wijzigingen aan het perceel plaats. Het woonhuis wordt niet extern verbouwd. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt door de uitvoering van dit plan niet gewijzigd.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt via de bestaande oprit plaats, die uitkomt op de Wittelterweg. In de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijfswoning. De verkeersgeneratie van de recreatieve functie komt in de gewenste situatie te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarom in de gewenste situatie af ten opzichte van de huidige situatie.

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 ruim 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

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de wijzigingscriteria die in de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Westerveld zijn opgenomen, in artikel 39 lid 39.7:

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moeten de regels van artikel 53 of 55 van toepassing zijn.

Het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Wonen - Voormalige Boerderijpanden', artikel 55 in het geldende bestemmingsplan. Dit is de meest passende woonbestemming, omdat er sprake is van een voormalig boerderijpand. Daarmee zijn de regels van deze bestemming van toepassing op het plangebied.

Deze wijziging mag niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

De recreatieve activiteiten ter plaatse moeten zijn beëindigd.

In de voorgenomen situatie wordt het hoofdgebouw geheel als woonhuis in gebruik genomen. De recreatieve bedrijfsvoering wordt beëindigd.

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

In de huidige situatie heeft het aangrenzende bedrijf ten zuiden van het plangebied reeds te maken met een woning in het bestaande bestemmingsvlak. In de voorgenomen situatie komt deze woning niet dichterbij het bedrijf te liggen. De nieuwe situatie levert per definitie dan ook geen extra belemmeringen op voor het naburige bedrijf.

De woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.

De woning wordt ondergebracht in het hoofdgebouw waar momenteel de bedrijfswoning in zit. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de huidige situatie is reeds sprake van een woonfunctie. Dit blijft in de voorgenomen situatie het geval. De recreatieve bedrijfsvoering daarentegen wordt beëindigd. Dit zorgt voor een verbeterde milieusituatie omdat er minder verkeersbewegingen zullen zijn in het gebied. De verkeersbewegingen ten behoeve van de verblijfsrecreatie vervalt immers. Om deze reden zal er met de bestemmingswijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat voor zover relevant 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.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2014 en Provinciale Verordening Drenthe

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 de 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.

Conclusie

In dit plan wordt het recreatieve perceel herbestemd tot een woonbestemming zodat het perceel uitsluitend een woonfunctie kan hebben. Het boerderijpand blijft op die manier behouden en in gebruik. Dit is passend binnen de Omgevingsvisie Drenthe 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Westerveld vormt het meest recente beleids- en 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.

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 hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.1 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 Drents Overijsselse Delta.

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 Drents Overijsselse Delta is niet noodzakelijk. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 1.

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 zuiden, grenzend aan het plangebied, is sprake van een recreatieve bestemming. Hier is sprake van verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties, recreatieappartementen en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen, al dan niet in combinatie met sociaal-culturele doeleinden en horeca. Voor deze voorzieningen kan worden uitgegaan van de richtafstand van hotels en pensions met een keuken.

De richtafstand hiervoor is 10 meter. Tussen de woning en de groepsaccommodatie zit ruim 10 meter en dus wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuiden van bovengenoemde recreatieve bestemming zit een bedrijfsbestemming. Conform het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De maximale richtafstand voor deze bedrijven is 30 meter ten opzichte van bedrijfshindergevoelige functies. De afstand tussen het gebouw waar de woning in gevestigd wordt en de bedrijfsbestemming bedraagt circa 40 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Bovendien is op dezelfde plek nu ook een (bedrijfs)woning gevestigd. Voor de bedrijfsbestemming ten zuiden van de Wapserveenseweg, die op een grotere afstand ligt ten opzichte van het plangebied, geldt dezelfde regeling. Ook ten opzichte hiervan wordt voldaan aan de richtafstand.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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.

In de huidige situatie is het plangebied reeds geschikt voor wonen, gezien het feit dat een bedrijfswoning aanwezig is. De nieuwe woning komt bovendien in de bestaande bebouwing. Op basis van het huidige gebruik als gastenverblijf met bijbehorende bedrijfswoning kan geconcludeerd worden dat het gebied geen verdachte locatie betreft. Er kan redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

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 Overgangrecht 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 *Buitengebied* van de gemeente Westerveld is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Conform deze regeling moet bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 70 m² en dieper dan 30 centimeter, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit wijzigingsplan is slechts sprake van een functiewijziging en vindt geen externe nieuw-, uit- en verbouw plaats. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit 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.

In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Westerveld is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevol es en vormt hiervan het zuidoostelijke deel. Het beleid van de gemeente is gericht op het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle essen. Gezien het feit dat binnen het plangebied geen veranderingen optreden als gevolg van dit wijzigingsplan, wordt er geen afbreuk gedaan aan de waarden van de es. Nader onderzoek naar het aspect cultuurhistorie is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast blijft met de specifieke woonbestemming het voormalig boerderijpand als cultuurhistorisch waardevol pand voor het landelijk gebied behouden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 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 (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³. De norm voor deze stof ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Daarnaast geldt een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van tussen de 10 en 15 µg/m³. De norm voor deze stof ligt eveneens op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Binnen dit plan wordt een bestaande bedrijfswoning met gastenverblijf gewijzigd in een reguliere woning. De verkeersintensiteit met betrekking tot het plangebied neemt af doordat de recreatieve functie binnen het plangebied verdwijnt. Dit heeft een positieve werking op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (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. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied en NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Holtingerveld op circa 950 meter ten zuidwesten van het plangebied. De ontwikkeling betreft slechts een functiewijziging. Er wordt geen extra woning mogelijk gemaakt en ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af. Gezien de aard van de ontwikkeling kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

In dit plan is geen sprake van externe nieuw-, uit- en verbouwactiviteiten. De bestaande bebouwing wordt in functie gewijzigd en in gebruik genomen als reguliere woning. Dit heeft geen gevolgen voor mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Nader onderzoek naar soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

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 Wittelterweg 12 is gelegen aan een weg met daarop een maximaal toegestane snelheid van 60 km/u. Tevens ligt, ten zuiden van het plangebied de Wapserveenseweg, waar eveneens een maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur geldt.

Op grond van het huidige bestemmingsplan bestaan reeds mogelijkheden voor geluidsgevoelige objecten binnen het bouwvlak. Met dit wijzigingsplan worden er geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt die zich dichterbij zoneplichtige wegen bevinden. Vanuit wegverkeerslawaaï ontstaan geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

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).

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 in de buurt van het plangebied is de transportroute gevaarlijke stoffen, de N371, die op circa 700 meter van het plangebied loopt. De risicocontour van deze transportroute is 120 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden 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.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit plan.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het Wijzigingsplan 'Wittelte - Wittelterweg 12' 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 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie', zijn onverkort van toepassing. In de regels is een koppeling gelegd met deze bestemming en de dubbelbestemmingen. Het gaat hierbij om artikel 55, artikel 61 en artikel 63 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

HOOFDSTUK 6 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.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode werd aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens deze periode. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij dit plan is slechts sprake van een planologische wijziging, de bestaande bebouwing in het plangebied wijzigt niet. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat hij over voldoende financiële middelen beschikt om het plan uit te voeren.

6.3 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.