

Buitengebied

Wijzigingsplan Lhee 5, Dwingeloo

Splitsen boerderij

NL.IMRO.1701.509WPLhee5DGL-0003

Inhoud: Toelichting
 Regels
 Verbeelding

Opdrachtgever: fam. B. Kooy

Datum: 27 augustus 2019
Status: Vastgesteld
Opsteller: R.G. Zuidema

Inhoudsopgave

Toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer	2
2 Beschrijving van het plan	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	4
3 Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Waterschapsbeleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Bodem	14
4.3 Geluid	14
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Cultuurhistorie	15
4.7 Water	16
4.8 Ecologie	16
4.8 Verkeer en parkeren	17
4.9 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
5 Juridische vormgeving	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Verbeelding	20
5.3 Regels	20
6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	1
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	1
Artikel 3 Bestemmingsregels.....	1
Artikel 4 Dubbelbestemmingregels.....	2
Hoofdstuk 3 Algemene regels	2
Artikel 5 Van toepassing verklaring.....	2
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	2
Artikel 6 Overgangsrecht.....	2
Artikel 7 Slotregel	2

Verbeelding

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande boerderij op het perceel Lhee 5 te Dwingeloo twee aanvullende woningen mogelijk te maken. De toevoeging van twee woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerveld in de buurtschap Lhee. Het plangebied is plaatselijk bekend als Lhee 5 te Dwingeloo. Het perceel is gelegen op de hoek Lhee - Lhee. In afbeelding 1.1 is de ligging van de boerderij aangeduid.



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

1.3 Geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 06-08-2014) en 'Reparatieplan buitengebied Westerveld' vastgesteld 29-03-2016), is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is het plangebied aangeduid met de dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - laagvlieggebied'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 55.7 onder a) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) onder voorwaarden medewerking kan verlenen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning.

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het splitsen van de boerderij Lhee 5 te Dwingeloo.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling en planologisch aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

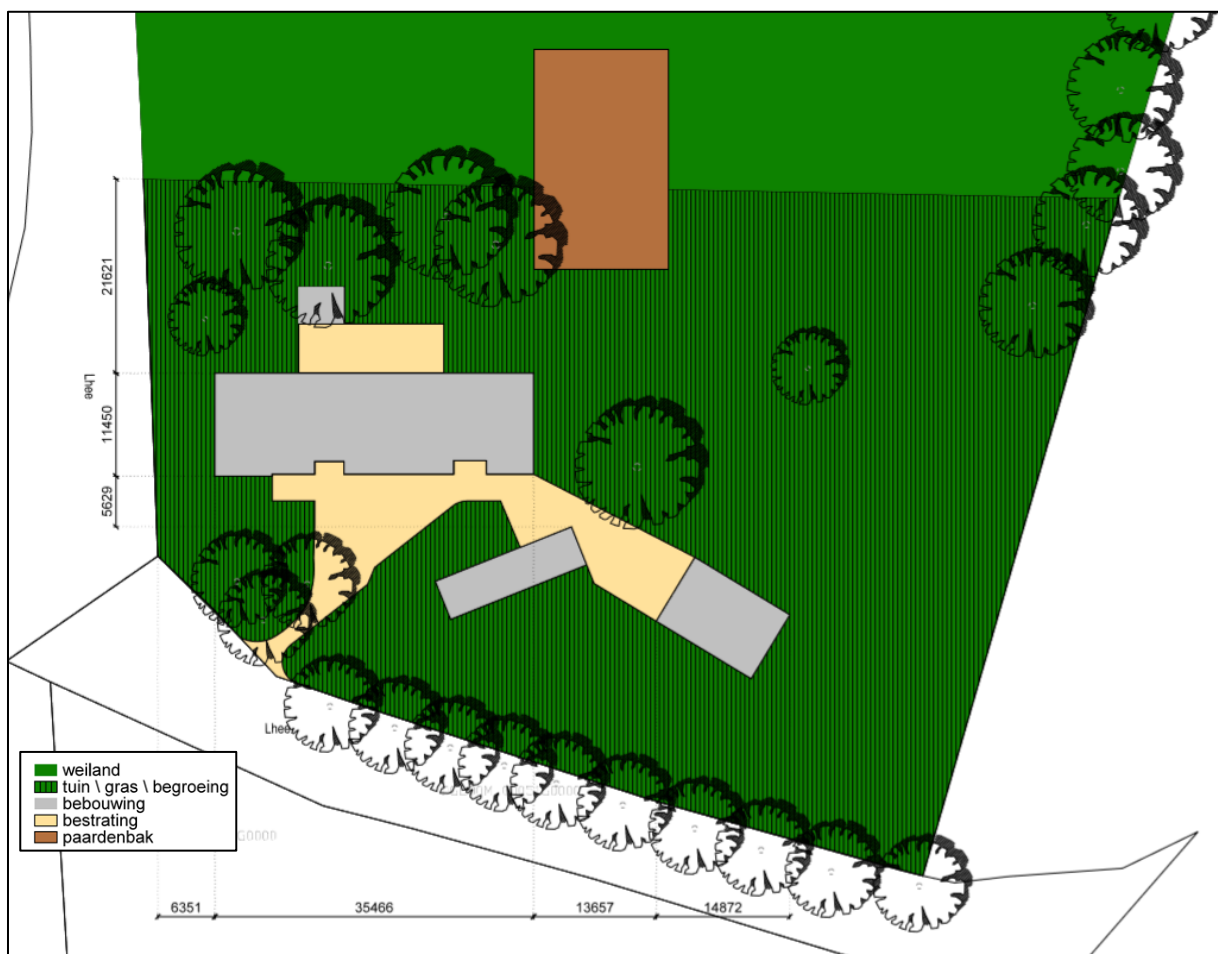
2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is plaatselijk bekend als Lhee 5 te Dwingeloo. Het is een voormalig boerenerv waarvan de boerderij, gedateerd omstreeks 1900, in ere is gebleven. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerv.

De bebouwing van het woonerv bestaat uit een grote boerderij uit 1900 met een drietal bijbehorende schuren, met een oppervlakte van 21, 72 respectievelijk 96 m². In het zuidelijke voorste deel van de boerderij is een woning gesitueerd. Het noordelijke achterste deel is in gebruik voor huishoudelijke opslag en stalling. De gehele boerderij heeft een oppervlakte van 406 m².

In afbeelding 2.1 is perceel met voornoemde bebouwing weergegeven.

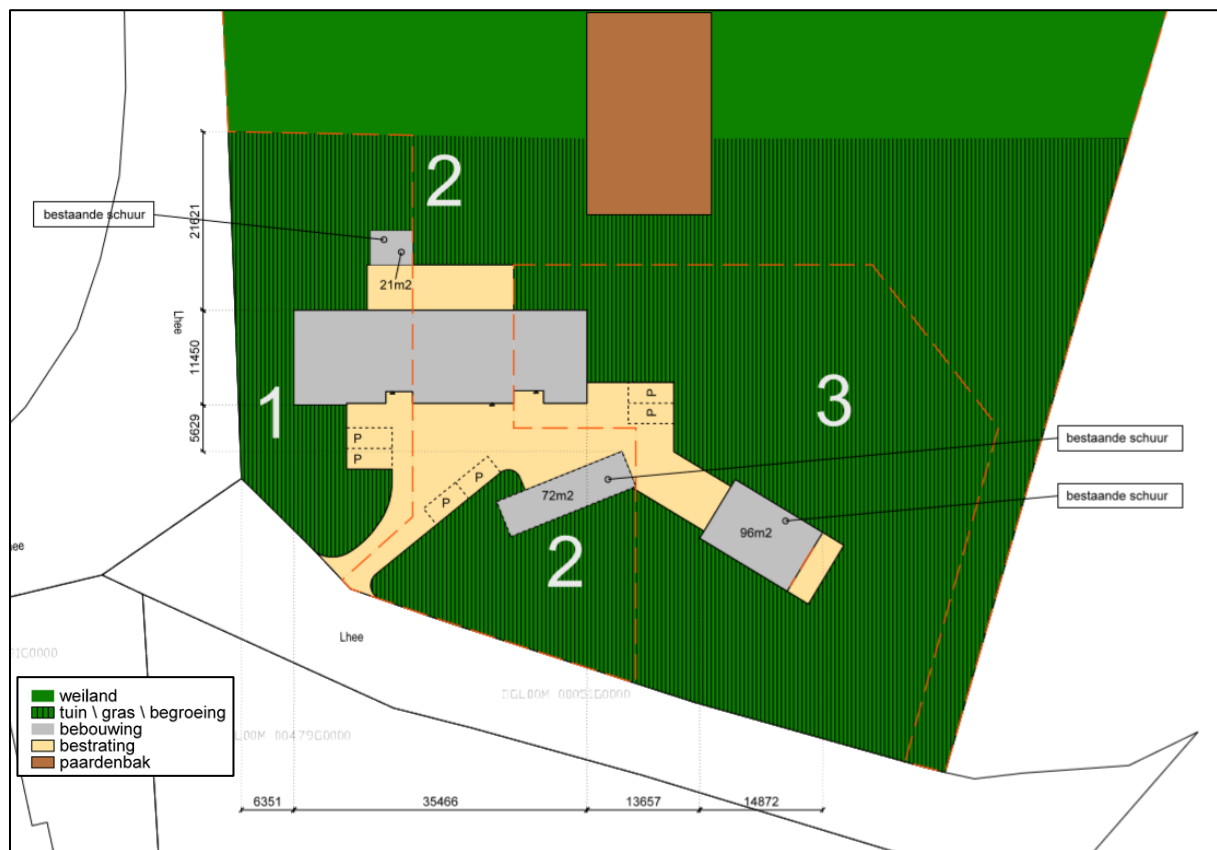


Afbeelding 2.1, bestaande situatie plangebied
(Bron: Van Reenen Buro voor ontwerp en bouwadvies,
Tekening 2018-p004 B01, d.d. 28-05-2019)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat de realisatie van twee aanvullende woningen in de bestaande woonboerderij. De bestaande woning Lhee 5 welke bewoond is door initiatiefnemer blijft ongewijzigd intact.

De twee aanvullende woningen zijn in het achterste deel van de boerderij voorzien. De beide woningen bestrijken de begane grond en de verdieping. Het omliggend erf wordt eveneens in drie percelen op gesplitst. In afbeelding 2.2 is de voornoemde splitsing weergegeven.



Afbeelding 2.2, gewijzigde situatie plangebied
(Bron: Van Reenen Buro voor ontwerp en bouwadvies,
tekening 2018-p004 B01, 28-05-2019)

2.3 Planologische aspecten

Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 06-08-2014) en 'Reparatieplan buitengebied Westerveld' vastgesteld 29-03-2016), en is daarin bestemd tot "Wonen-Voormalige boerderijpanden (W -V)" met een bouwvlak'. Tevens is het perceel aangeduid met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorie' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'

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

Op grond van artikel 55.2.1 van het bestemmingsplan buitengebied (2014) is per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis toegestaan. De twee aanvullende woningen zijn daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 55.7 sub a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Voor het splitsen naar drie woningen is daarbij bepaald dat de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - drie woningen", het op te splitsen woonhuis minimaal 300 m² moet bedragen, het plan passend is in het geldende Woonplan, er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 57.3 onder d wordt verleend. In 57.3 onder is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits deze vergunning uitsluitend wordt verleend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen', dan wel bij splitsing van het woonhuis in meerdere woningen. Daarbij mag per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100 m² bedragen. Hierbij mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De aanvullende woningen zijn voorzien in de bestaande woonboerderij. De boerderij heeft een oppervlakte van meer dan voornoemde 300 m². Daarbij is met dit plan een beperkte toename van bijbehorende bouwwerken mogelijk binnen de bestaande woonbestemming. De bestaande bijbehorende bouwwerken worden toebedeeld aan de bestaande en twee aanvullende woningen.

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

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

Vooroverleg

Betreffende dit plan is vooroverleg gevoerd. Bij de brief van 31 januari 2019 is namens het college aangegeven medewerking te willen verlenen aan de splitsing van de boerderij waarin dit plan voorziet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

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

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

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

Op de visiekaart 2020 is het plangebied voor het overgrote deel aangeduid als 'Landbouwgebied'. Een beperkte strook aan de oostzijde van het plangebied is aangeduid als 'Multifunctionele gebieden'. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien binnen de aanduiding als 'Multifunctionele gebieden'

In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wil de provincie Drenthe de landbouw maximale speelruimte bieden. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw. Tevens wordt in deze gebieden gestreefd naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (natuurnetwerk, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Kernkwaliteit Landschap

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

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

Onze doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap in dezen zijn:

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

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangeduid met; deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe'. De structuur van dit gebied wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan.

De volgende structuren zijn in dit gebied van provinciaal belang:

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

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

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is met de aangeduid met 'beschermingsniveau 4: verwachte archeologische waarden, es' en het 'beschermingsniveau 1: generiek.'

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

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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

In gebieden met een hoog beschermingsniveau is de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden zijn ontwikkelingen alleen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Deze gebieden wil men beschermen. In beginsel kunnen ontwikkelingen in deze gebieden alleen worden toegestaan, als de kenmerken en gaafheid worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt ons vertrekpunt bij planvorming.

Kernkwaliteiten natuur en rust

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

Overweging kernkwaliteiten

Met dit plan wordt een woonboerderij gesplitst en worden twee aanvullende woningen in de bestaande woonboerderij gerealiseerd. Al de ontwikkelingen vinden inpandig plaats. Er zijn met dit plan, behoudens de aanleg van een nieuwe uitweg, geen ingrepen op het perceel dan wel in de grond voorzien. De omliggende gronden zijn reeds ingericht als woonerf. Met dit plan zullen de voornoemde waarden en kenmerken niet aangetast worden.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

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

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

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

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

Conclusie:

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

3.3 Waterschapsbeleid

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

Dit plan voorziet in een wijziging van de gebruiksregels zodat drie woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak "Wonen" zijn toegestaan. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. In de visie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt de identiteit van de gemeente Westerveld 'een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden' vormt.

Deze identiteitsbepalende kenmerken die in grote hoeveelheid en ook nog gaaf aanwezig zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is (qua ontstaansgeschiedenis).

De belangrijkste bronnen van werkgelegenheid zijn de agrarische sector, recreatie en toerisme. Voor de eerstgenoemde sector is met name de schaalvergroting (en de daarbij horende transformatie van boerenerven) van belang. Recreatie en toerisme moeten een transformatie ondergaan naar een meer gevarieerd en een kwalitatief hoger aanbod.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is weergegeven is juist de identiteit van het plangebied en de omgeving de inspiratie voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Met in dezen voorziene transformatie van een (voormalig) boerenerv tot een recreatieve trekpleister passend in en gebaseerd op de kwaliteiten van het perceel en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld

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

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'veldontginning landschap'. De kernkwaliteiten van het veldontginning landschap (volgens de kadernota buitengebied Westerveld 2006) zijn:

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

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

Met dit plan wordt een woonboerderij gesplitst en worden twee aanvullende woningen in de bestaande woonboerderij gerealiseerd. Aan de gevels zullen, gezien de staat ervan, enige aanpassingen worden gedaan. De aanpassingen aan de gevel zullen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning afzonderlijk worden voorgelegd aan en beoordeeld door het college. Met dit plan worden de voornoemde waarden en kenmerken niet aangetast. Met de splitsing blijft de hoofdvorm en het bouwvolume intact.

Welstandsnota

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

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

- de verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica;
- het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt zodat er bruikbare ontwerp concepten en vormen ontstaan;
- in de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
- in het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Voor een 14-tal gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Bij de indeling van deze gebieden heeft cultuurhistorie een belangrijke rol gespeeld. Voor gebieden zoals beschermde dorpsgezichten, lintbebouwing, esgronden, natuurgebieden e.d., die beeldbepalend zijn voor deze omgeving, gelden gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de zes gebieden.

Visie op wonen 2012- 2020

De visie op wonen is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Voor de verkiezingen 2018 is een nieuwe Woonvisie 2017-2025 voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij is besloten dat de nieuwe raad (na de verkiezingen 2018) over de visie dient te beslissen. Wel zijn aanmerkingen geplaatst ook betreffende de aangegeven woningbehoefte. Tot op heden is het nog niet tot een vaststelling van herziene woonvisie gekomen. Dit plan is getoetst aan de Visie op wonen 2012- 2020.

De ambitie van deze visie is erop gericht om ervoor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Er is voor gekozen om een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren.

Doelgroep

In de visie is een indeling naar leeftijdscategorieën vertaald naar een indeling in doelgroepen qua woningbouwprogramma. Daarbij is voor elke doelgroep een ambitie dan wel aandachtspunt van deze visie aangegeven. Het algemene beeld in de visie is dat er vraag is naar starterswoningen in Westerveld, maar dat het aanbod achterblijft. Met deze visie is ervoor gekozen om in te zetten op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, jong en oud.

Programma

Voor Westerveld is de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op 400 woningen tot 2020. Dit is gebaseerd op een verdeling van de gezamenlijke woningbouwopgave voor zuidwest Drenthe. Er is binnen de bestaande plancapaciteit voldoende aanbod en daarmee bepaalde plannen (deels) niet tot uitvoering worden gebracht.

De visie heeft bij de verdeling van deze woonruimte als uitgangspunt dat particuliere initiatieven positief worden benaderd, mits er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde uit het initiatief voortkomt. Dit houdt in dat er bijzondere waarden of voorzieningen in stand dienen te worden gehouden, er een extra impuls wordt gegeven aan lokale werkgelegenheid en/of de lokale economie en dat het initiatief duidelijk (een) doelgroep(en) bediend zoals benoemd in deze visie.

Doorwerking plan

De af te splitsen woningen zullen door de het gezin van de kinderen van initiatiefnemer bewoond gaan worden. Daarmee wordt de wens ingevuld dat men in samenhang op een erf kunnen wonen. Tevens is het op deze wijze voor de kinderen financieel haalbaar om een woning in het buitengebied te bezitten. Daarbij is door de woningsplitsing een passende invulling aan de woonboerderij gegeven en daarmee wordt in het behoud van deze karakteristieke bebouwing voorzien.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 200 meter) van het plangebied, ter plaatse van Lhee 7, is een agrarisch bedrijf (rundveehouderij) gevestigd. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

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

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

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

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg van het dorp Dwingeloo naar het buurtschap Lhee. Het omliggende gebied kent een variatie aan bedrijvigheid en wonen. De woonpercelen zijn veelal voormalige agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan een tal van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden.

Daarmee is in dezen sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De in de publicatie aangegeven hinderrichtafstanden mogen daarmee met een stap worden verkleind.

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een agrarisch bedrijf met het fokken en houden van rundvee (Sbi code 143, 145) een (verkleinde) richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. Het bouwvlak van de woonboerderij waarin de twee aanvullende woningen worden toegestaan is gelegen op ca 97 meter van het bestemmingsvlak 'Agrarisch'. Er wordt daarmee voldaan aan de (verkleinde) richtafstand.

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

Wet geurhinder

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

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

De voornoemde grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering zal door deze ontwikkeling niet worden beperkt. Daarmee kan aangenomen worden dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

De inpandige splitsing van de woonboerderij, waarbij geen grond geroerd wordt, is in het kader van de wet bodemkwaliteit niet van belang.

Conclusie:

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

4.3 Geluid

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

De twee aanvullende woningen zijn gelegen binnen de zone (200 meter) van de weg Lhee. De woningen zijn in de bestaande woning gelegen op circa 28 meter van het midden van de weg Lhee.

Op grond van het bestemmingsplan is het bewonen van de gehele woonboerderij reeds toegestaan. Voor het verbouwen van de bestaande boerderij voor wonen (een woning) gelden de eisen van het Bouwbesluit verbouw niveau. Dat houdt in dat het binnen niveau ten hoogste 30 dB mag bedragen en de gevel een minimale werking van 20 dB moeten bedragen. Met technische toepassingen kan daaraan worden voldaan. Met de realisatie van de twee aanvullende woningen zal hieraan tevens worden voldaan.

Conclusie:

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Met dit plan zijn twee aanvullende woningen toegestaan. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

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

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan zijn twee aanvullende woningen toegestaan. Daarmee worden gevoelige functies toegestaan. Binnen het geldende bestemmingsplan is het reeds toegestaan de gehele boerderij te gebruiken ten behoeve van wonen, mits het een woning betreft. Door de toevoeging van twee woningen neemt het aantal personen toe. Daarmee is alsnog een afweging van het aspect externe veiligheid met dit plan vereist.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de twee aanvullende woningen. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf de bestaande boerderij waarin de woningen worden toegestaan is op een afstand van circa 444 meter een hotel met vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen aanwezig. Het plaatselijkrisico betreft zich tot de inrichtingsgrens en is daarmee generiek. Er is geen sprake van een groepsrisico overschrijding.

De twee aanvullende woningen zijn daarmee ruim buiten een risicocontour gelegen. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

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

4.6 Cultuurhistorie

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

Monumenten

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

Ter plaatse van Lhee 9, op een afstand van circa 20 meter van het plangebied, is een rijksmonument gesitueerd. Het monument betreft de hallenhuisboerderij in Art Nouveau-stijl

en het stookhok. Het perceel Lhee 9 met de voornoemde monumentale bebouwing wordt door de weg afgescheiden van het plangebied

Gezien de aard en omvang van dit plan is er geen sprake van aantasting van de monumentale waarden.

Archeologie

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

Met dit plan zijn twee aanvullende woningen toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Daarmee is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', welke voorziet in regels het behoud van de archeologische waarden, ongewijzigd.

Conclusie

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

4.7 Water

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

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Lhee 5 Dwingeloo (splitsen boerderij).

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), Flora & faunawet (soortenbescherming) en de Boswet.

Soortbescherming

Het plan omvat de realisatie van twee aanvullende woningen in het achterhuis van de bestaande woonboerderij. Het achterhuis en omliggend erf wordt reeds gebruikt voor woondoeleinden. Het woonperceel is aan de weg Lhee. In de omgeving zijn meerdere woonpercelen en een agrarisch bedrijf gelegen. Er is daarmee reeds sprake van zogenaamd 'verstoord gebied'.

Het plan omvat een interne verbouwing van de bestaande boerderij. Waarbij de boerderij reeds geheel in gebruik is ten behoeve huishoudelijke opslag en berging.

Het achterste deel van de boerderij wordt nu gebruikt voor huishoudelijke stalling en opslag. Bij de procedureaanvraag bouwen zal aandacht worden besteed aan de soortenbestemming.

Gebiedsbescherming

De woonboerderij, waarin de woningen worden toegestaan, is gelegen op circa 915 meter van het Natura2000-gebied Dwingelderveld en op circa 3.9 km van het Natura2000 gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Daarbij is deze woonboerderij gelegen op circa 892 meter van het Natuur netwerk Nederland.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de ligging van de woonboerderij, zal dit plan geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

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

4.8 Verkeer en parkeren

Met dit plan worden in de bestaande woonboerderij twee extra woningen mogelijk gemaakt. De bewoning van de bestaande woning blijft onbeperkt in gebruik. Dit plan zal een toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte omvatten.

De CROW-publicatie 317 geeft parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

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

Parkeren

Met dit plan is sprake van de toename van de parkeerbehoefte van (2 x 2) 4 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om deze extra behoefte op te vangen. De parkeerplaatsen zijn weergegeven in afbeelding 2.2.

Verkeer

Met dit plan is sprake van de toename van (2 x 7,4) 14,8 verkeersbewegingen. Het perceel is ontsloten via de weg Lhee, welke een doorgaande weg is tussen Dwingeloo en Lhee. Bij Dwingeloo en Lhee kan men via de N855 naar de A28 of de N371. Het perceel Lhee 5 is daarmee reeds goed ontsloten. De wegenstructuur is voldoende om de voornoemde relatief beperkte toename van verkeer op te vangen.

Conclusie

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

4.9 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd.

De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

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

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 55.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Aanvullend is daarbij conform de wijzigingsbevoegdheid de gezamenlijk oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping per woning tot ten hoogste 100 m² mogelijk.

Van deze bevoegdheden wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Voor het overige blijft het bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 06-08-2014) en 'Reparatieplan buitengebied Westerveld' vastgesteld 29-03-2016), onverkort in stand.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Regels

De regels bestaan uit drie artikelen:

Artikel 1 Begripsomschrijving

Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften;

Artikel 3 Slotbepalingen

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt alleen het opsplitsen van de boerderij naar drie woningen. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het is in dit geval niet nodig om een exploitatieplan open vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijzigingsplan Lhee 5 Dwingeloo' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 27 juni voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt bij het college.