



Bestemmingsplan Honingvlaken 10 Dwingeloo

NL.IMRO.1701.509PHHoningvlakn10-0002

B+O Architectuur en Stedenbouw

14 november 2024

Bestemmingsplan Honingvlaken 10 Dwingeloo

vastgesteld

NL.IMRO.1701.509PHHoningvlakn10-0002

november 2024

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	7
1.5 De bij het plan behorende stukken	8
1.6 Opzet van de toelichting	8
2. Beschrijving huidige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Stedenbouwkundige structuur	9
2.3 Functionele structuur	10
3. Ruimtelijk-functionele planopzet	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Planvoornemen	11
3.3 Duurzaamheid	15
3.4 Biodiversiteit	16
4. Beleidskader	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	19
4.4 Gemeentelijk beleid	27
4.5 Conclusie	31
5. Randvoorwaarden	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Bedrijven en milieuzonering	32
5.3 Geur	33
5.4 Geluid	33
5.5 Luchtkwaliteit	35
5.6 Bodem	35
5.7 Water	38
5.8 Ecologie	42
5.9 Externe veiligheid	44
5.10 Cultuurhistorie en Archeologie	45
5.11 Verkeer en parkeren	47
5.12 Milieueffectrapportage	47

6. Juridische planopzet	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	49
6.3 De bestemmingsmethodiek	49
6.4 Digitale verbeelding	49
6.5 Regels	50
6.6 Uitwerking in bestemmingsplan	51
6.7 Handhaving	52
7. Financieel-economische uitvoerbaarheid	53
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
8.1 Wettelijk vooroverleg	54
8.2 Zienswijzen	54
Bijlagen	55
Bijlage 1. Bodemonderzoek oost	55
Bijlage 2. Bodemonderzoek west	56
Bijlage 3. Aanvullend bodemonderzoek	57
Bijlage 4. Watertoets	58
Bijlage 5. Quicksan natuurwaarden	59
Bijlage 6. Aeries-calcuatie	60
Bijlage 7. Archeologisch onderzoek	61
Bijlage 8. Akoestisch onderzoek	62
Bijlage 9. Overzicht sloopmeters	63
Bijlage 10. Reactienota zienswijzen	64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft een perceel aan de Honingvlassen 10 te Dwingeloo. Het betreft de locatie van een tuincentrum dat is gelegen op een perceel ten zuiden van de Honingvlassen en wordt aan de westzijde begrenst door de Dwingeler Stroom.

Het consumentengedrag in relatie met tuincentra is al jaren aan verandering onderhevig. Waar voorheen mensen zich veelvuldig gingen oriënteren in een tuincentrum, is inmiddels een groot deel van dit proces verschoven naar online waar informatie voor iedereen beschikbaar is. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de rol van de fysieke winkel. Om toch consumenten te trekken dient een fysieke winkel iets extra's te bieden. De consument verlangt een duidelijke toegevoegde waarde voordat deze op pad gaat. De zoektocht zelf dient een vorm van entertainment zijn. Daarbij heeft de zelfstandige ondernemer het op te nemen tegen de grote ketens. Deze concurrentiestrijd is een uitdaging omdat de grote ketens dankzij meer inkoopkracht tot scherpere prijzen kunnen komen. Naast de investeringen die het vergt om toch concurrerend te zijn wordt er een groter beroep gedaan op de flexibiliteit van de lokale ondernemer. Deze veranderende vraag van de consument heeft geleid tot het punt dat de heer Boerhof zijn focus is gaan verleggen van verkoop naar expertise in ontwerp en uitvoering. Detailhandel is hiermee veranderd in dienstverlening.

Op de locatie van het tuincentrum van Boerhof is deze realiteit dagelijks te ervaren. Het aantal klanten loopt verder terug, waardoor de onderneming moeilijk rendabel te houden valt. Dit heeft zijn weerslag op de investeringen die gedaan worden in het onderhoud van omliggende tuinen, wat op zijn beurt weer zijn effect heeft op het aantal klanten. Het is dus voor kleinere tuincentra in de regio een zeer grote uitdaging om ook in de toekomst rendabel te kunnen zijn. Deze reële bedreiging van zelfstandig ondernemerschap in de groen- en tuinbranche wordt onderschreven door de VHG en Tuinbranche Nederland.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Wittelte. (Bron: PDOK)

Het idee is daarom ontstaan om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. De schaal van het perceel maakt het zeer geschikt om een kleinschalige en bijzondere wooneenheid te ontwikkelen met respect voor de historie van de plek; 'De Boerhof'. Dwingeloo ligt als dichtstbijzijnde kern ten noordoosten van het plangebied, welke voorzieningen biedt voor toekomstige bewoners.

De realisatie van de woonhuizen zijn in strijd met de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze voorziet in de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. De gemeente Westerveld heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om voorgenomen initiatief mogelijk te maken. Onderhavig document betreft de toelichting van het bestemmingsplan 'Honingvlassen 10 Dwingeloo'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Honingvlassen 10 te Dwingeloo. De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen die kadastraal bekend staan als Zuidwolde, sectie M, nummers 790, 1401 en 1402. Het plangebied is tot op heden in gebruik als tuincentrum. In afbeelding 1.1 is in magenta de ligging van de locatie ten opzichte van Wittelte weergegeven. Rondom het plangebied zijn overwegend agrarische gronden gelegen met veelal burgerwoningen en een enkel agrarisch bedrijf.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied', als vastgesteld d.d. 5 juli 2012. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen toegekend gekregen (zie afbeelding 1.2 in magenta):

- Enkelbestemming 'Dienstverlening - Tuincentrum';
- Enkelbestemming 'Agrarisch - 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Dienstverlening - Tuincentrum

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming Dienstverlening - Tuincentrum zijn onder meer bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en kassen, ten behoeve van een tuincentrum annex hoveniersbedrijf, al dan niet in combinatie met detailhandel in planten, struiken, bomen en andere tuinbenodigdheden, tuinwaren en naar de aard daarmee gelijk te stellen zaken, ten behoeve van de inrichting van tuinen en bouwwerken en het wonen ten behoeve van het bedrijf.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak, en dit mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn ten behoeve van het ter plaatse gevestigde tuincentrum worden gebouwd.

Agrarisch - 1

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming Agrarisch - 1 zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het niet toegestaan te bouwen op deze gronden.

Waarde - Archeologie 3

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

Het plangebied is op gronden gesitueerd die op de archeologische verwachtingskaart zijn aangeduid als beperkte archeologische verwachting. Ten behoeve van de herontwikkeling dient een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd te worden.

Gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1'

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" mogen worden gewijzigd in de enkelbestemming 'Water'.

Deze wijziging mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de realisatie van natuurvriendelijke oevers. Daarbij moet de nieuwe inrichting voldoen aan een maatregelenpakket dat op basis van de Kaderrichtlijn Water is opgesteld ter verbetering van de waterkwaliteit.

Reparatieplan Buitengebied Westerveld

Het plangebied is tevens gelegen binnen de contouren van het Reparatieplan Buitengebied Westerveld als vastgesteld op 29 maart 2016. Dit reparatieplan wijzigt op detail enkele bouwregels binnen de enkelbestemming "Detailhandel".

1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de enkelbestemmingen 'Detailhandel - Tuincentrum' en 'Agrarisch - 1'. Deze bestemming voorziet niet in de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. De herontwikkeling van het perceel tot woonlocatie is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Honingvlanden 10 Dwingeloo” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies behandeld;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk betreft een korte schets van het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden. In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod waarbij de milieuaspecten en waarden een rol spelen;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijk-functionele planopzet. In dit hoofdstuk volgt de planopzet voor de belangrijkste beleidsvelden;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet. In dit hoofdstuk volgt de vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling;
- Hoofdstuk 7: Financieel-economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gevoerde vooroverleg, inspraak en zienswijzen opgenomen.

2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de transformatie van een bedrijfslocatie naar woonlocatie mogelijk door het vastleggen van regels voor wat betreft bouwen en gebruik. Om de bestaande situatie in het plangebied in beeld te brengen, is een bureau- en een veldinventarisatie uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie toegelicht. Per thema wordt ingegaan op de huidige situatie en hoe hiermee in het bestemmingplan wordt omgegaan. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen aan de Honingvlanden 10 te Dwingeloo, ten oosten van het buurtschap Wittelte en zuidwesten van Dwingeloo. Het ligt hier in het stroomgebied van de Dwingeler Stroom, dat op zijn beurt onderdeel is van het Esdorpenlandschap rondom Dwingeloo. De marken van de dorpen in het esdorpenlandschap zoals Dwingeloo, werden veelal begrensd door de Oude Vaart of zijtakken daarvan. Veel structuren, patronen en elementen van het oorspronkelijke esdorpenlandschap zijn ondanks de jonge heideontginningen, ruilverkavelingen en toenemende bebouwing nog in het landschap te herkennen. Zo ook ter plaatse van het plangebied, waar ondanks het verdwijnen van de fijnmazige verkavelingsstructuur, het historische slotenpatroon op veel plekken min of meer gehandhaafd is. Wel zijn veel percelen groter geworden, waardoor veel perceelsscheidingen van greppels, sloten, houtwallen en singels zijn verdwenen.

Het plangebied is ontstaan vanuit de ruilverkaveling en is door zijn niet agrarische gebruik herkenbaar in het landschap gelegen. De bebouwing van het Tuincentrum, de kleinschalige kweek en de siertuin zijn meer gesloten van karakter en benadrukken dit afwijkende gebruik in het beekdal. Hoewel de maat en schaal van het bedrijf afwijkt van de agrarische typen, wordt het tuincentrum dankzij zijn oriëntatie op de Wittelterweg ervaren als onderdeel van het bebouwingslint.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied. (Bron: PDOK)

2.3 Functionele structuur

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Honingvlanden. Deze weg vormt van oudsher de verbindingsweg tussen Wittelte/Wapserveen en Dwingeloo. Het wegprofiel is gemiddeld voor het buitengebied en het beekdal en de weg is aan weerszijden voorzien van beplanting.

Voornamelijk ten oosten van het plangebied zijn diverse boerderijen gesitueerd, al dan niet georganiseerd rondom (voormalig) agrarische erven. Heden ten dagen wordt er voornamelijk enkel meer gewoond en zijn er nog maar een beperkt aantal agrarische bedrijven gevestigd.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door de Dwingeler Stroom. In de loop der jaren, met dat het landschap ontgonnen is, zijn er verschillende ingrepen in het watersysteem verricht waardoor het traject van de Dwingeler Stroom steeds verder is genormaliseerd.

Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarische gronden.



Afbeelding 2.2: Vogelvluchtperspectief huidige situatie (Bron: Google Streetview)

3. Ruimtelijk-functionele planopzet

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt de ruimtelijk functionele planopzet voor onderhavig plangebied. Voor de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.2 Planvoornemen

Harrie Boerhof, de bekende hovenier en ondernemer uit Wittelte, heeft het plan opgevat om het perceel van zijn tuincentrum aan de rand van Wittelte te herontwikkelen met woningbouw. Het voornemen is erop gericht een bijzonder woon- en leefklimaat te creëren dat is geënt op de karakteristiek van de locatie, grotendeels voortkomend uit het tuincentrum.

Het consumentengedrag in relatie met tuincentra is al jaren aan verandering onderhevig. Waar voorheen mensen zich veelvuldig gingen oriënteren in een tuincentrum, is inmiddels een groot deel van dit proces verschoven naar online waar informatie voor iedereen beschikbaar is. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de rol van de fysieke winkel. Om toch consumenten te trekken dient een fysieke winkel iets extra's te bieden. De consument verlangt een duidelijke toegevoegde waarde voordat deze op pad gaat. De zoektocht zelf dient een vorm van entertainment zijn. Daarbij heeft de zelfstandige ondernemer het op te nemen tegen de grote ketens. Deze concurrentiestrijd is een uitdaging omdat de grote ketens dankzij meer inkoopkracht tot scherpere prijzen kunnen komen. Naast de investeringen die het vergt om toch concurrerend te zijn wordt er een groter beroep gedaan op de flexibiliteit van de lokale ondernemer. Deze veranderende vraag van de consument heeft geleid tot het punt dat de heer Boerhof zijn focus is gaan verleggen van verkoop naar expertise in ontwerp en uitvoering. Detailhandel is hiermee veranderd in dienstverlening.

Op de locatie van het tuincentrum van Boerhof is deze realiteit dagelijks te ervaren. Het aantal klanten loopt verder terug, waardoor de onderneming moeilijk rendabel te houden valt. Dit heeft zijn weerslag op de investeringen die gedaan worden in het onderhoud van omliggende tuinen, wat op zijn beurt weer zijn effect heeft op het aantal klanten. Het is dus voor kleinere tuincentra in de regio een zeer grote uitdaging om ook in de toekomst rendabel te kunnen zijn. Deze reële bedreiging van zelfstandig ondernemerschap in de groen- en tuinbranche wordt onderschreven door de VHG en Tuinbranche Nederland.

Een alternatieve invulling van het perceel ligt daarmee voor de hand, waarvoor verschillende mogelijkheden zijn onderzocht. Het perceel ligt op enige afstand van bestaande bebouwing.

Een bedrijventerrein is op de locatie niet wenselijk. De lokale infrastructuur maakt dat de locatie een beperkte bereikbaarheid heeft. Snelwegen zijn circa 10 kilometer van de locatie verwijderd en de wegen er naartoe zijn smal. De brug over de Drentsche Hoofdvaart is vooral een moeilijke inrit voor vrachtwagens. Daarbij komt dat de bestaande opstallen ongeschikt zijn om bedrijven in te vestigen, aangezien het grotendeels kassen betreft.

Het idee is daarom ontstaan om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. De schaal van het perceel maakt het zeer geschikt om een kleinschalige en bijzondere wooneenheid te ontwikkelen met respect voor de historie van de plek; 'De Boerhof'. Dwingeloo ligt als dichtstbijzijnde kern ten noordoosten van het plangebied, welke voorzieningen biedt voor toekomstige bewoners. Een kleine wooneenheid als deze zal weinig verkeersbewegingen tot gevolg hebben, waardoor er geen sprake is van verkeersoverlast voor de omgeving.

Om te komen tot een goede landschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling is een historische en landschappelijke analyse verricht. Hiervoor is mede de landschapsontwikkelingsvisie van de gemeente Westerveld leidend geweest.

Het landschap was van oorsprong kleinschalig van aard. Door modernisering van de landbouw en herverkaveling zijn de kleinschalige gebieden opener geraakt en de opengebieden steeds meer verdicht. Het beekdal waar het plangebied is gelegen is op een aantal plekken een samensmelting van beide landschapstypen geworden. Houtwallen wisselen sloten af en op diverse plekken zijn flarden bebossing ontstaan. Deze afwisseling van het open en gesloten landschap creëert een uniek en kenmerkend gebied. Structuren zijn herkenbaar en te ervaren, wat bijdraagt aan de belevingswaarde van cultuurhistorische elementen en patronen op kleinschalig niveau. In de landschapsontwikkelingsvisie wordt de voorkeur uitgesproken dat de versterking van het kleinschalige landschapspatroon geschied op basis van lokale initiatieven.

Het landschapsbeheer staat echter sterk onder druk. Wie onderhoudt het landschap in de toekomst? Boeren moeten mee met de schaalvergroting om bestaansrecht te houden. Dit betekent echter ook: minder binding met het kleinschalige cultuurlandschap en minder tijd om dit te onderhouden. Natuurbeherende organisaties krijgen het, in het huidige economische en politieke tij, steeds moeilijker. Zij moeten bezuinigen of zelfs gebieden of elementen verkopen. Subsidies uit Europa en van het Rijk verminderen of verdwijnen zelfs geheel. Gemeente, organisaties en particulieren moeten meer en meer hun eigen broek ophouden. De gemeente heeft steeds minder middelen om in te zetten voor het landschap.

De gemeente Westerveld heeft de ambities voor het gebied waar het plangebied onderdeel van is reeds verder vastgelegd in beleid. Vanuit de Omgevingsvisie Westerveld, de Kadernota buitengebied, het vigerende bestemmingsplan en nota van uitgangpunten wordt duidelijk dat de gemeente zich richt op:

- het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap;
- behoud en bescherming van waardevolle elementen;
- behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het landschap;
- het aansluiten van functies bij de kwaliteiten van het landschap (en afgestemd op de andere functies).

De herontwikkeling van het plangebied tot woningbouw kan een belangrijke rol van betekenis spelen om deze ambities waar te maken. Door nieuwe bewoners in het landschap te laten wonen krijgen zij binding met het landschap. Zij worden verwacht zorg te dragen voor hun leefomgeving en doen daarbij een bijdrage aan het behouden, en waar mogelijk verbeteren, van de ruimtelijke kwaliteit. Zij kunnen een belangrijke rol spelen in het toekomstbestendig maken van het landschapsbeheer.

De realisatie van woningbouw komt daarnaast tegemoet aan de ambitie van de gemeente Westerveld om meer aanbod in de woningmarkt te realiseren. In de woonvisie spreekt de gemeente Westerveld de ambitie uit voor een meer gedifferentieerd nieuwbouwprogramma, met een accent op woningen voor jongeren en (jonge) gezinnen. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan transformaties en leegkomende (rotte) plekken in de dorpen. Het college wil particuliere initiatieven daarbij stimuleren, binnen de kaders die de gemeente geeft.

Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer een initiatief duidelijk een doelgroep bediend. De ontwikkeling van 'de Boerhof' richt zich specifiek op landschappelijk wonen en de herontwikkeling van een buiten gebruik geraakte bedrijfslocatie. Het plan voorziet in 4 nieuwe vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning van een reguliere woonbestemming voorzien en toekomstige uitbreidingsmogelijkheid. Toekomstige bewoners zullen voornamelijk doorstromers zijn met reeds een carrière op de woningmarkt en laten een ruimere gezinswoning achter. Aanbod creëren voor deze doelgroep zorgt dus ook voor doorstroming in andere segmenten in de woningmarkt.

Voor de afweging van nieuwe initiatieven, buiten de bestaande plancapaciteit om, volgt de gemeente de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale ruimtelijke verordening geeft de 'spelregels' voor de ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied. Voor het initiatief 'de Boerhof' wordt gebruik gemaakt van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. Met de ruimte-voor-ruimte-regeling is het mogelijk om vrijkomende bedrijfslocaties te transformeren naar woonlocaties. In paragraaf 4.3.3 wordt dit nader gemotiveerd.

Het voornemen is om met 'de Boerhof' een bijzonder woongebied te realiseren op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling waarin de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten van de plek en het voormalige gebruik (tuinbouw) centraal staat sluit goed op deze beleidspunten aan. Het plan is kleinschalig en voorziet in de woonwensen van een specifieke doelgroep. Daarnaast is het landschappelijk kader voor de ontwikkeling leidend en verhoogd de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de plek.



Afbeelding 3.1: Concept ruimtelijke inpassing (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

Daarnaast kan de ontwikkeling voorzien in een duurzame transformatie van de locatie. Binnen de ontwikkeling zijn veelvuldig mogelijkheden om duurzame oplossingen toe te passen. De kleinschaligheid van het plan maakt het erg geschikt voor toekomstbestendige vormen van grondstoffen hergebruik en verbruik. Als verwijzing naar het voormalige gebruik van de locatie zullen kassen worden ingezet voor klimaatbeheersing en kleinschalige (particuliere) voedselproductie. Dankzij de kassen kan energie worden bespaard en wordt de ecologische footprint van de bewoners significant kleiner. En er ontstaat een bijzonder woonklimaat verbonden aan de lokale karakteristiek van de plek. Via een Beeldkwaliteitsplan wordt dit juridisch gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan.

Voortbordurend op deze unieke karakteristiek speelt beeldkwaliteit een belangrijke rol, zowel landschappelijk als architectonisch. Zo worden bestaande landschappelijke kwaliteiten van het tuincentrum behouden als onderdeel van de buitenruimte. Ook de Dwingeler Stroom die langs het plangebied stroomt voegt een landschappelijke kwaliteit aan het plan toevoegen. Er ontstaat een woongebied waar men kan wonen in en met uitzicht op het landschap. “Rood” (voor wonen) wordt ingezet voor de structuurversterking van “Groen” (het landschap).



Afbeelding 3.2: Beoogde situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

Daarnaast zal de landschappelijke inpassing een bijdrage leveren aan het koppelen van de natuurgebieden Holtingerveld en Nationaal park Dwingelderveld. Door robuuste elementen van groen toe te voegen in de vorm van een bos wordt het plangebied als het ware een ‘stepping stone’ tussen de twee natuurgebieden. Het geheel komt daarmee ten goede aan de biodiversiteit en natuursystemen.

Het bos wordt een nieuwe groene scherf die in maat en schaal aansluit op de groene scherven die veelvuldig in het beekdal te vinden zijn. Dankzij de groene scherf wordt het plangebied weer ‘familie’ van het landschap waarin het gelegen is, daar waar het nu een uitzonderingspositie heeft als tuincentrum. Tot slot vormt de groene scherf samen met de laanbeplanting de hoofdstructuur waarbinnen de morfologische inpassing van de woonhuizen plaatsvindt.

Ook speelt beeldkwaliteit een voorname rol in de beoogde architectuur. De woonhuizen worden haaks of evenwijdig aan de straat georiënteerd, zoals dit in het beekdal vaak het geval is. Om de specifieke doelgroepen te bedienen worden verschillende typologieën aan woonhuizen gerealiseerd. Wel worden ze vanuit dezelfde basisprincipes opgebouwd, zodat er een esthetische verbinding ontstaat. Uitgangspunt voor de materialisatie van de bebouwing is om het dicht bij de karakteristiek van de plek te houden. Dit kunnen natuurlijke materialen zijn, maar ook kunstmatige materialen indien deze voorkomen in tuinbouw

of kwekerijen. Verplichte voorwaarde is dat elk woonhuis voorzien wordt van een glazen kas, die integraal onderdeel van de architectuur moet zijn. De kas kan worden ingezet voor kleinschalige voedselproductie of als duurzame energie oplossing. Om de gewenste beeldkwaliteit in het plan te borgen is een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat in aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld zal worden vastgesteld tegelijkertijd met het vaststellen van dit bestemmingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, zodat het ook juridisch is geborgd.

3.3 Duurzaamheid

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Materialen zodanig kiezen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een gebouw beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.

Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

Om duurzaam te kunnen leven zijn diverse ingrepen te bedenken. Een gangbare technische ingreep is het toepassen van zonnepanelen. Om verrommeling te voorkomen worden hiervoor in het Beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden gesteld;

- Bij voorkeur gericht in zuidelijke of zuidwestelijke richting.
- Integraal in het ontwerp opnemen.
- Heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.
- In bepaalde situaties kan het, bijvoorbeeld door het type dakbedekking van het hoofdgebouw, de voorkeur hebben om het dak van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van pv-panelen, Dit bijvoorbeeld in het geval van rode pannen óf riet.
- Indien er binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte is kunnen pv-panelen ook in de tuin worden gesitueerd, bij voorkeur in een verlaagd maaiveld.

3.4 Biodiversiteit

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces moeten worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Het te realiseren dakoppervlak biedt mogelijkheden om het dakenlandschap in te zetten om natuurlijke elementen te versterken. Vergroening van daken bijdragen aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit, of zonnecellen dankzij de opwekking van energie bijdragen aan een kleinere ecologische footprint.
- Begroeide gevels en vegetatiedak koelt het gebouw, absorbeert geluid en zuivert de lucht, wat positief bijdraagt aan het interne woon- en leefklimaat.
- Fruitbomen en bloeiende planten in de erfinrichting dragen bij aan de biodiversiteit.
- Plekken voor waterinfiltratie voorkomt een versnelde hemelwaterafvoer.
- Toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. waar dit mogelijk is.
- Een gemengde haag resulteert in een afwisselende, bloeiende haag, met een landschappelijke uitstraling en ecologische functie. Door de besdragende en bloeiende struiken vormt het een goede schuilgelegenheid tegen roofvogels en een optimale haag voor vogels en insecten.



Afbeelding 3.3: Stimuleren biodiversiteit in het erf (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies en komt de gebruiker centraal te staan.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale

behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal maximaal 4 nieuwe woonhuizen mogelijk, waardoor deze ontwikkeling niet Ladderplichtig is.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

De ontwikkeling is in verhouding tot de in de ladder benoemde categorieën kleinschalig van aard en heeft daardoor een beperkte invloedsfeer. De huidige bestemming heeft erg ruime bebouwingsmogelijkheden die komen te vervallen. Voorgenomen ontwikkeling legt daarom geen groter planologisch beslag op de fysieke leefomgeving dan dat binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Er geldt geen verder ladderplicht.

3. Regionale behoefte

De behoefte aan nieuwe woningen wordt nader gespecificeerd in diverse beleidsdocumenten van de provincie Drenthe en de gemeente Westerveld. Omdat deze beleidsnota's sterk met elkaar samenhangen worden deze nader beschouwd in paragraaf 4.4. Geconcludeerd wordt dat er een actuele behoefte is voor nieuwe woningen in de gemeente en dat voorgenomen ontwikkeling hieraan tegemoet komt en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

4.2.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woonhuizen. Daarmee is de ontwikkeling niet ladderplichtig. Geconcludeerd wordt daarnaast dat er een kleiner planologisch beslag op de fysieke leefomgeving wordt gelegd dan de huidige situatie en dat er een actuele behoefte is voor nieuwe woningen in de gemeente. Geconcludeerd wordt daarom dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de nationale belangen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Drenthe 2022, deze is op 28 september 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. De Provinciale omgevingsverordening Drenthe volgens artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. Deze Omgevingsverordening is op 8 december 2021 in werking getreden.

4.3.1 Ruimtelijke kwaliteiten

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. De hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie is het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kernkwaliteiten van de provincie. De kernwaarde bedrijvigheid is een middel om kernkwaliteiten en ontwikkelingen met bedrijfseconomische aspecten in een zorgvuldig afwegingsproces te brengen. Met een beroep op de kernwaarde bedrijvigheid kan niet worden afgeweken van thematisch beleid, zoals voor regionale afstemming van woningbouw of ten aanzien van vestigingsbeleid voor bedrijven.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, spreekt men over 'multifunctionele gebieden'. Op de robuuste systemen is thematisch beleid van toepassing. In de volgende teksten wordt het relevante beleid dat van toepassing is op de planlocatie beknopt omschreven.

4.3.1.1 Landschap en cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als 'drager' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Er wordt hiertoe onderscheid gemaakt in drie sturingsniveau:

- Respecteren (waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst);
- Voorwaarden stellen (cultuurhistorische samenhang is als randvoorwaarde gesteld);
- Eisen stellen (ontwikkelingen worden vanuit de cultuurhistorie gezien in de gewenste richting gestuurd).

Voor een nadere beschouwing van de aspecten landschap en cultuurhistorie wordt verwezen naar paragrafen 4.4.2 en 5.10.2.

4.3.1.2 Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Samen vormen zij de essentiële bouwstenen die nodig zijn om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen (blijven) vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van deze Archeologische Hoofdstructuur die men van provinciaal belang acht.

In de provinciale omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als Beekdal (archeologie). Het gaat hierbij om archeologische verwachtingsgebieden/verwachte archeologisch monumenten: alle Drentse essen, beekdalen, inclusief voordenzones en mogelijke Celtic fields; het Drentsche Aa- gebied; het Holtingerveld (voorheen Havelterberg); verwachte tracétrajecten van veenwegen en de veenterpen/huisplaatsen verwachtingsgebieden (omringende gebieden) van de Onlanden. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

In deze archeologische verwachtingsgebieden stuurt de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen op het uitvoeren van goed archeologisch onderzoek. Daarbij hanteert de provincie een horizontale onderzoeksvrijstellingsgrens van maximaal 1.000 m², tenzij binnen 50 m van de bodemingrepen een bekende archeologische vindplaats ligt, en een verticale onderzoeksvrijstelling van 30 cm plus 10 cm niet-kerend woelen (in agrarisch gebied). Dit is in lijn met de maximale onderzoeksvrijstellingen die door de Drentse gemeenten in hun archeologiebeleid worden gehanteerd en gebaseerd op de afspraken in het Convenant tussen LTO Noord, de gemeenten en de provincie over de omgang met archeologische waarden in agrarisch gebruik.

Een uitzondering geldt voor de voordenslocaties in de beekdalen. Als hier een horizontale vrijstelling van 1.000 m² zou worden gehanteerd is de kans klein dat er nog overblijfselen van deze oversteekplaatsen zullen worden aangetroffen. Zij kenmerken zich immers door kleine houtconstructies, keienconcentraties en een enkele, verloren, vondst. Het plangebied is aangeduid als onderdeel van een voordenslocatie. In dat kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.10.3.

4.3.1.3 Aardkundig erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan wordt, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Het gevarieerde aardkundige landschap ontstond onder invloed van tektoniek, ijs, water, wind, natuur en tenslotte menselijk handelen. Het is de informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem draagt bij aan landschappelijke diversiteit en biodiversiteit, een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, het opvangen van de effecten van klimaatverandering en behoud van informatiewaarde over het verleden. De provincie onderscheidt zes aardkundige hoofdlandschappen, met kenmerkende aardkundige elementen, bestaande uit bijvoorbeeld stuwwallen, dekzandruggen en beekdalen. Aardkundige monumenten zijn goede voorbeelden van die elementen. Tezamen vertellen zij het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse ondergrond vanaf de laatste drie ijstijden tot heden. De kenmerkende aardkundige elementen, de opbouw van de ondergrond (bijvoorbeeld de aanwezigheid van keileem en het voorkomen van bijzondere bodems) en actieve geologische processen (bijvoorbeeld meandering en zandverstuiving) beschouwt de provincie als aardkundig erfgoed.

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat

zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen. De 'Aardkundige waarden' worden daarom in paragraaf 4.4 getoetst.

4.3.1.4 Rust

Bij de kernkwaliteit rust worden 'stilte' en 'duisternis' als indicatoren benoemd. Bij elk gebied past een bepaalde hoeveelheid geluid en licht, van natuurlijke of menselijke oorsprong. Mensen verwachten dat in dit gebied deze hoeveelheid licht en geluid aanwezig is. Zij ervaren het gebied als rustig. Als de menselijke zintuigen geprikkeld worden door onverwacht meer kunstmatig licht of geluid, ervaren we het gebied als onrustig. De kernkwaliteit rust is daarnaast ondersteunend aan de kernkwaliteit natuur waar het gaat om flora en fauna en aan de kernkwaliteit Landschap als het gaat om beleving.

Het plangebied ligt niet in een aangewezen 'Stilte' gebied. Er zijn dan ook geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden voldaan. Daarnaast brengt het voorgenomen initiatief geen toename van kunstlicht met zich mee. Het aspect Rust hoeft voor voorgenomen ontwikkeling daarom niet verder te worden uitgewerkt.

4.3.2 Robuuste systemen

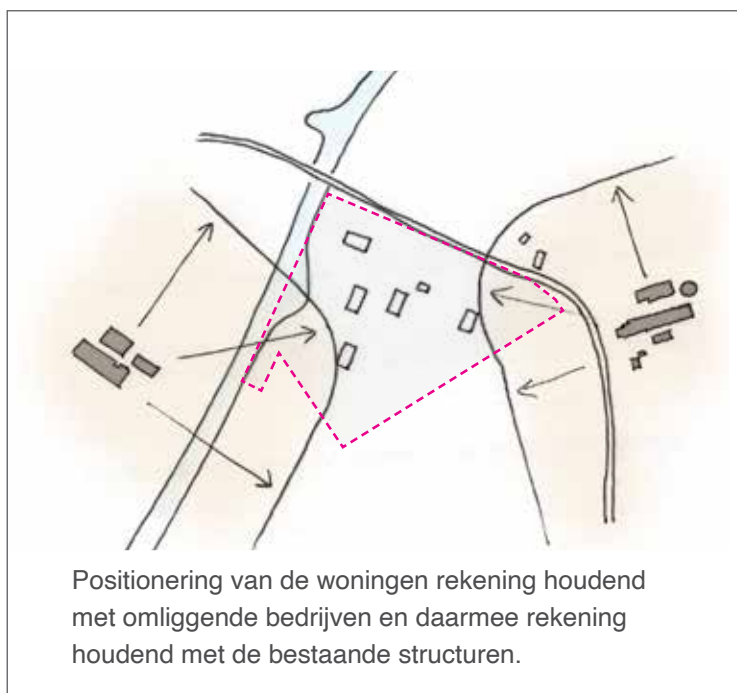
4.3.2.1 Robuust sociaal-economisch systeem

Het plangebied maakt geen deel uit van een specifiek sociaal-economisch systeem.

4.3.2.2 Robuust landbouw systeem

Het plangebied is onderdeel van een groot gebied dat wordt aangeduid als 'Robuuste landbouw' en heeft daardoor rekening te houden met de ambities zoals die door de provincie Drenthe zijn beschreven.

Economisch gezien zijn de landbouw en agri-business voor Drenthe belangrijke sectoren. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. Uitgangspunt voor de provincie is dat in de aangewezen gebieden de landbouw ruim de mogelijkheden wordt geboden om zich te ontwikkelen.



Afbeelding 4.1: Concept ruimtelijke inpassing (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel waar reeds decennia lang een tuincentrum is gevestigd. Met de transformatie van de voormalige bedrijfslocatie naar woonlocatie komt er een ander gebruik tussen agrarische gronden te liggen. Het plangebied is binnen 2 invloedsgebieden van naburige agrarische bedrijven gelegen. In het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locatie is daarmee rekening gehouden, door de nieuwe woonhuizen buiten deze invloedsgebieden te situeren, dat wil zeggen er wordt een afstand aangehouden van 100 meter tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen en de bouwvlakken van de 2 agrarische bedrijven. Zie ook afbeelding 4.1. Tevens zijn de nieuwe woonhuizen zo in het plangebied gepositioneerd dat rondom sprake is van een afstand van 50 meter tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen en de omliggende agrarische gebruiksgronden. Op deze manier wordt conform vaste rechtspraak een afstand van 50 meter aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden.

De gronden binnen het plangebied, rondom de nieuwe woningen, worden, mede vanuit ruimtelijke overwegingen, landschappelijk ingericht met hier en daar dichtere bossages. Er ontstaat daarmee een zachte overgang van het agrarische buitengebied naar de woonlocatie en de omliggende agrarische gronden worden hiermee beschermd.

De voorgenomen ontwikkeling levert zodoende geen beperkingen op voor de bedrijfsmatige activiteiten en/of toekomstige uitbreidingen van beide agrarische bedrijven, en het gebruik van de agrarische gronden. Geconcludeerd wordt daarom dat de ontwikkeling past binnen de genoemde kernkwaliteiten en sluit zodoende aan bij de beschreven ambities van de provincie Drenthe.

4.3.2.3 Robuust natuursysteem

Het plangebied maakt geen deel uit van een gespecificeerd natuursysteem.

4.3.2.4 Robuust watersysteem

Alle Drentse watersystemen vinden hun oorsprong in Drenthe. Dit geeft unieke mogelijkheden om de potenties van de watersystemen optimaal te benutten. De watersysteem- benadering is daarbij een van de ordenende principes in het omgevingsbeleid.

De provincie streeft naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een goede waterkwaliteit. Het gaat hierbij om:

- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens, landbouw en natuur en daarbij een duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening.
- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

In de beekdalen, waarin ook het plangebied is gelegen, wil de provincie ruimte voor water behouden. De waterhuishouding in de beekdalen draagt bij aan de grondwatervoorraad en het voorkomen van wateroverlast. In de beekdalen worden kapitaalintensieve functies zo veel mogelijk geweerd. Bij kapitaalintensieve functies is er bij wateroverlast sprake van een grote schade. Kapitaalintensieve functies zijn onder andere woon- en werkgebieden, glastuinbouw, kwekerijen en intensieve veehouderijen. Nieuwe kapitaalintensieve functies in beekdalen zijn alleen toegestaan als aan de vier voorwaarden is voldaan:

- Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- Er zijn geen alternatieven;
- de functie vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;
- Het negatieve effect op het watersysteem wordt in het plan gecompenseerd.

In de beekdalen worden geen beperkingen opgelegd aan bestaande bedrijfsgebouwen van een grondgebonden landbouwbedrijf zonder kapitaalintensieve tweede tak. Ook de ruimte-voor-ruimte regeling mag in de beekdalen worden toegepast, zie ook paragraaf 4.3.3.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woonhuizen op gronden waar nu een omvangrijk tuincentrum is gevestigd. Naast dat er diverse kassen en bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig zijn, is er ook een ruime mate aan verharding in de bestaande situatie. De herontwikkeling van de locatie maakt het mogelijk de oppervlakte aan bebouwing en verharding significant terug te dringen, zodat onder meer de waterhuishoudelijke situatie kan worden verbeterd. Het landschaps- en stedenbouwkundig plan is ontworpen met veel ruimte voor groen en waterberging. Er wordt aansluiting gezocht bij de waterstructuur rondom het plangebied en ook in het groen is ruimte voor waterberging. Ook is er een rol weggelegd voor de Dwingeler Stroom. Ter plaatse van het plangebied worden voorzieningen getroffen dat de watergang kan meanderen en er een nieuwe biotoop ontstaat ten gunste van de biodiversiteit ter plaatse. Er is een overcapaciteit voor de waterberging voorzien zodat ook in uitzonderlijke gevallen geen overlast in het plangebied en omliggende gronden ontstaat. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen bij de beschreven ambities van de provincie Drenthe.

4.3.2.5 Multifunctionele gebieden

Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet op gronden die zijn aangewezen als multifunctioneel gebied. Er zijn voor het plan daarom geen specifieke uitgangspunten beschreven.

4.3.3 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

4.3.3.1 Ruimte-voor-ruimte regeling

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe is de juridische vertaling van het beleid uit de provinciale Omgevingsvisie. Het stelt de juridische kaders en geeft de spelregels voor ontwikkelingen waarbij provinciale belangen spelen.

Dit bestemmingsplan wordt vormgegeven op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling, zoals verwoord in artikel 2.16 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Deze luidt als volgt, waarbij de tekst van het artikel is ingekort tot de voor dit bestemmingsplan relevante leden en subleden:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijk functie is verloren, mits:
 - a. (...)
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de slooornorm (...) ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen (...).
 - c. (...)
2. (...)
3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de slooornorm;
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

4.3.3.2 Toetsing ruimte-voor-ruimte regeling

In het navolgende wordt het plan 'de Boerhof' getoetst aan de spelregels van de ruimte-voor-ruimte regeling.

- 1.b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de slooornorm (...) ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen (...).
- 3.a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - In dit plan: Op het perceel Honingvlanden 10 wordt meer dan 4.000 m² aan bedrijfsmatige bebouwing gesloopt. In totaal wordt 4.337 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt die op 2 januari 2014 al aanwezig was. In totaal wordt er meer gesloopt, maar het gaat daarbij ook om bedrijfsmatige bebouwing die na 1 januari 2014 is opgericht. Die bebouwing telt niet mee in de motivering van de ruimte-voor-ruimte slooormeters. Afbeelding 4.2 toont een luchtfoto met de aanwezige bebouwing op 1 januari 2014. In bijlage 9 is een gedetailleerde tekening opgenomen met alle bebouwing, hun oppervlakte en sloopdatum.



Afbeelding 4.2: Luchtfoto situatie bebouwing juli 2013 (Bron: Streetsmart)

- 3.b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
- In dit plan: Saldering is in dit plan niet aan de orde. Er wordt voldoende gesloopt op het eigen perceel.
- 3.c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
- In dit plan: In paragraaf 4.4 is beschreven dat dit plan past binnen het gemeentelijk beleid. Hierbij in is paragraaf 4.4.3. nader ingezoomd op het gemeentelijke woonbeleid.
- 3.d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
- In dit plan: Bij dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan, in samenhang met de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan, bevat randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de nieuwe woningen.
- 3.e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.
- In dit plan: Het plangebied ligt in het beekdal van de Dwingeler Stroom. Echter, ook de oorspronkelijke bebouwing die wordt verwijderd ligt in dit gebied. Sloop en herontwikkeling vindt plaats op hetzelfde perceel. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 4.3: Kaart D11 Beekdal (Bron: Regels op de Kaart)

4.3.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2022 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Westerveld

De omgevingsvisie Westerveld is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. De samenleving is continu in beweging. In de participatiesamenleving komen initiatieven en ontwikkelingen meer en meer vanuit de samenleving. De gemeente Westerveld wil samen met dorpsraden, inwoners en ondernemers komen tot oplossingen voor knelpunten. Deze manier van met elkaar omgaan heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving en hoe onze inwoners en ondernemers daar gebruik van willen maken en zorg voor dragen. De gemeente schept hiervoor randvoorwaarden, biedt kansen en neemt (bureaucratische) obstakels weg. Desondanks is en blijft de gemeente verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en de daarbij horende keuzes in de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft een belangrijke rol als beschermer van diverse belangen, zoals bijvoorbeeld veiligheid, gezondheid en de inrichting van de leefomgeving.

In de Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als onderdeel van de Beekdalen. Dit zijn de laaggelegen gebieden in de gemeente, die op veel plaatsen nog duidelijk herkenbaar zijn in het landschap. De beekdalen hebben een karakteristieke ruimtelijke opbouw met grenswallen die de afscheiding met het hoger gelegen veld vormen, dwarswallen voor de perceelscheidingen, openheid en een typische, optrekkende verkaveling. De beekdalen hebben daardoor een belangrijke beeldbepalende en cultuurhistorische functie.

De beekdalen zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Delen van de beekdalen zijn door de provincie Drenthe aangewezen als nieuw Natuur Netwerk Nederland. Door hun lage ligging zijn de beekdalen ook van belang voor de waterhuishouding in de gemeente, met name voor berging en afvoer van hemelwater.

De hoofdkoers in dit gebied richt zich op de ambities 'bedrijvig en gastvrij' en 'herkenbaar en toekomstgericht' Westerveld. De agrarische sector is sinds jaar en dag prominent aanwezig in dit deelgebied. De productieomstandigheden zijn goed. Ook voor de toekomst zet men daarop in. Er is dan ook ruimte voor grondgebonden landbouw. Daarnaast is ruimte voor (dag)recreatieve ontwikkelingen aan de randen van het gebied (gastvrij), zoals fiets- en wandelroutes.

De gemeente Westerveld wil de beekdalen beschermen van grootschalige, kapitaalintensieve functies die gevoelig zijn voor wateroverlast. De gemeente wil het waterbergende vermogen van de beekdalen namelijk behouden. Van oudsher waren de beekdalen de habitat bij uitstek van een breed spectrum aan weidevogels. De gemeente streeft naar, en ondersteunt maatregelen voor, het in stand houden van bestaande weidevogelpopulaties en die de terugkeer van grotere aantallen mogelijk maken.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woonhuizen op gronden waar nu een omvangrijk tuincentrum is gevestigd. Naast dat er diverse kassen en bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig zijn, is er ook een ruime mate aan verharding in de bestaande situatie. De herontwikkeling van de locatie maakt het mogelijk de oppervlakte aan bebouwing en verharding significant terug te dringen, zodat onder meer de waterhuishoudelijke situatie kan worden verbeterd. Het landschaps- en stedenbouwkundig plan is ontworpen met veel ruimte voor groen en waterberging, zie ook hoofdstuk 3.

Er wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke en waterstructuur en er wordt veel ruimte gegeven aan de Dwingeler Stroom. Er wordt daarom toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid 'Wro - zone - wijzigingsgebied 1' uit het bestemmingsplan Buitengebied. Dit ten behoeve van de realisatie van natuurvriendelijke oevers ter hoogte van het plangebied en er een nieuwe biotoop ontstaat ten gunste van de biodiversiteit ter plaatse. In het gehele plan is er een overcapaciteit voor de waterberging voorzien zodat ook in uitzonderlijke gevallen geen overlast in het plangebied en omliggende gronden ontstaat. De ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de ambities voor het beekdal zoals omschreven in de Omgevingsvisie Westerveld.

4.4.2 Landschapsonwikkelingsvisie Westerveld

De gemeente vindt het belangrijk dat haar ontstaansgeschiedenis en identiteit leesbaar en herkenbaar is en blijft, ook om zich goed voor te bereiden op de toekomst. Deze combinatie is onder andere terug te zien in de erfgoedvisie die momenteel in ontwikkeling is. Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP, 2012) is hier een duidelijk voorbeeld van. In dit plan wordt het landschap van de gemeente op basis van occupatiegeschiedenis (invloed van de mens) ingedeeld: het esdorpenlandschap, wat het overgrote deel van de gemeente beslaat, het wegdorpenlandschap (dit zijn de voormalige veenontginningen) en de ontginningskoloniën. De gronden van de Maatschappij van Weldadigheid, onderdeel van de ontginningskoloniën, vormt een zeer bijzonder cultuurlandschap in de gemeente en staat, vanwege de nog volledig in tact zijnde karakteristieken en de bijzondere geschiedenis, op de voorlopige lijst Unesco Werelderfgoed. In het LOP wordt het agrarische cultuurlandschap centraal gesteld. Het beleid is er daarom vooral op gericht de elementen die bij dit landschap horen, zoals erven, linten en landschapselementen, te beschermen of herstellen.

Voor beekdalen geldt dat er een aantal dragers zijn van de identiteit van het beekdal. De mate van openheid en beslotenheid

- openheid en relatief weinig bebouwing;
- verdichting door houtwallen evenwijdig aan en dwars op de beekdalranden;
- voornamelijk in gebruik als grasland.

Vanuit de Landschapsonwikkelingsvisie Westerveld zijn de volgende randvoorwaarden voor het ontwerp van het landschaps- en stedenbouwkundig plan gehanteerd:

- openheid behouden en kan worden versterkt door herkenbare geslotenheid;
- herstel van de beekdalrandbeplanting;
- respecteren van het microreliëf;
- het vormen van een koppeling tussen de twee grote natuurgebieden waartussen het plangebied gelegen is.



Afbeelding 4.3: Landschapsonwikkelingsvisie Westerveld (Bron: Gemeente Westerveld)

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woonhuizen op gronden waar nu een omvangrijk tuincentrum is gevestigd. Naast dat er diverse kassen en bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig zijn, is er ook een ruime mate aan verharding in de bestaande situatie. De herontwikkeling van de locatie maakt het mogelijk de oppervlakte aan bebouwing en verharding significant terug te dringen, en veel landschappelijke kwaliteit er in de plaats voor toe te voegen. Het landschaps- en stedenbouwkundig plan is ontworpen met veel ruimte voor groen en waterberging, zie ook hoofdstuk 3. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke en waterstructuur en er wordt veel ruimte gegeven aan de Dwingeler Stroom. Ter plaatse van het plangebied worden voorzieningen getroffen dat de watergang kan meanderen en er een nieuwe biotoop ontstaat ten gunste van de biodiversiteit ter plaatse. Daarmee voegt de ontwikkeling ook kwaliteit toe aan het beekdal. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling goed aansluit op de ambities van de gemeente Westerveld zoals omschreven in de Landschapsontwikkelingsvisie Westerveld.

4.4.3 Woonvisie Westerveld

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Westerveld vastgesteld. De Woonvisie is een actualisering van het woonbeleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie en de Visie op Wonen. Met deze Woonvisie wordt vooruit gekeken naar 2025. Hoe is en blijft het prettig wonen in Westerveld anno 2020? Westerveld heeft een aantrekkelijk woonklimaat en is wat betreft natuur, groen en landelijk wonen onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Dat mensen wonen in een mooi, groen en landelijk gebied wordt gewaardeerd. Dat blijkt ook uit de respons van de campagne 'Westerveld Natuurlijk' die in 2019 voor de komst van de Omgevingswet is gestart. Voorzieningen in de grotere dorpen maar ook saamhorigheid worden gewaardeerd en maken deel uit van een aantrekkelijk woonmilieu. Westerveld is aantrekkelijk vanwege gunstige huisenprijzen, goede bereikbaarheid en doet vaak dienst als goede uitvalsbasis waar wonen en werken goed gecombineerd kunnen worden.

De Woonvisie biedt handvatten om dit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Daarbij kijkt men niet alleen naar nieuwbouw maar ook naar mogelijke inbreiding en waar mogelijk het aanjagen van verbetering van de huidige woningvoorraad. Dat laatste heeft uiteraard ook te maken met het verduurzamen van de woningvoorraad.

Daarnaast heeft de gemeente Westerveld in oktober 2022 een addendum op de Woonvisie vastgesteld. De gemeente wil met dit Addendum beter inspelen op veranderingen in de woningmarkt. En een groter percentage sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen gaan bouwen. Voor nieuwe woningen zijn ook nieuwe bouwlocaties nodig. De gemeente wil hierbij meer regie pakken en niet alles aan marktpartijen overlaten. De doelstelling is om tot 2030 plannen te ontwikkelen voor in totaal 750 - 1000 woningen.

Zowel in het nieuwe coalitieakkoord voor 2022-2026 als in de gemeenteraad is de ambitie uitgesproken om in Westerveld 1000 woningen te gaan bouwen in de periode tot 2030. Om dit aantal in perspectief te zetten is het goed om naar de afgelopen 10 jaar te kijken. In de periode 2011-2021 zijn er in Westerveld 250 woningen bijgekomen (een toename van 3%). De bouw van 1000 woningen in de periode 2022-2030 afgezet tegen het totaal aantal bestaande woningen in de gemeente (per 1-1-2022: 8562) zou een toevoeging van meer dan 11% zijn. Zowel absoluut als relatief is de gewenste toename ongeveer 4x zoveel als de afgelopen 10 jaar aan woningen is gerealiseerd.

In de woonvisie wordt niet expliciet ingegaan op concrete locaties. Ook worden in het addendum geen keuzes voorgelegd waar de gemeente in de toekomst mogelijk nieuwe woningen kan gaan bouwen. De locatiekeuze voor (grotere) woningbouwlocaties vraagt elke keer om en aparte afweging.

Wel zal het huidige woonbeleid uit de woonvisie- waarbij toevoeging van nieuwe woningen vooral in de vier voorzieningendorpen zal plaatsvinden - worden voortgezet. In het buitengebied is de gemeente terughoudend met het realiseren van woningen. Dit kan alleen worden mogelijk gemaakt middels bestaande regelingen in het beleid. Voorbeelden daarvan zijn bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte regeling zoals beschreven in paragraaf 4.3.3.

Daarnaast spreekt de gemeente Westerveld in de woonvisie de ambitie uit voor een meer gedifferentieerd nieuwbouw-programma, met een accent op woningen voor jongeren en (jonge) gezinnen. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan transformaties en leegkomende (rotte) plekken in de dorpen. Het college wil particuliere initiatieven daarbij stimuleren, binnen de kaders die de gemeente geeft.

Voor de afweging van nieuwe initiatieven, buiten de bestaande plancapaciteit om, verwijst de gemeente naar de provinciale ruimtelijke verordening. De Provinciale Staten hechten veel waarde aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en hebben daarom in het voorjaar van 2023 de provinciale ruimte-voor- ruimte regeling verruimd. In dit bestemmingsplan wordt van deze verruimde mogelijkheden gebruik gemaakt.

Conclusie

Gezien het grote tekort aan woningen in de gemeente is de locatie uitermate geschikt om te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit van de regio, aansluitend op de ambitie van de gemeente Westerveld. Het voornemen om met 'de Boerhof' een bijzonder woongebied te realiseren waarin de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten van de plek en het voormalige gebruik (tuinbouw) centraal staat sluit rechtstreeks op de beleidspunten van de gemeente Westerveld aan. Het plan is kleinschalig en voorziet in de woonwensen van een specifieke doelgroep. Daarnaast is het landschappelijk kader voor de ontwikkeling leidend en verhoogd de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Het plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.16 uit de Provinciale Omgevingsverordening voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling.

De nieuwe bebouwing sluit in maat en schaal aan op het buitengebied en geeft daarmee een meer geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar openbare grond. Ook sluit het erfinrichtingsplan beter aan op de karakteristiek van het beekdal dan de huidige invulling van het plangebied. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een kwaliteitsverbetering van de gehele (woon-) omgeving.

De ruimtelijke inpassing en programmatische invulling van voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de ambities die de gemeente Westerveld in de woonvisie heeft geformuleerd.

4.4.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Deze verscheidenheid is in het verleden ontstaan door bijvoorbeeld verschillen in bodem en waterhuishouding, maar vooral door het gebruik van het land door de bewoners. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. Het onderscheid tussen de diverse landschappen is, vooral na de tweede wereldoorlog, sterk afgenomen door menselijke activiteiten. Hierbij valt te denken aan het kappen van bomen en een meer algemene wijze van bouwen. De gemeente streeft er naar om het onderscheid tussen de diverse landschappen te versterken door middel van de kadernota buitengebied, het bestemmingsplan buitengebied, het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota.

De gemeente Westerveld wil werken aan een aantrekkelijker en herkenbaarder landschap. Het gaat niet alleen om behoud en versterken van wat er nog rest van vroeger, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. In de kadernota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt daarom met nadruk gewezen op een goede landschappelijke inpassing. In de welstandsnota ontbreken wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de landschappelijke morfologische beeldkwaliteit. Daarvoor is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld opgesteld voor het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het is bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers die een bouwaanvraag of een aanlegvergunning willen indienen. Het is tevens het toetsingskader voor de gemeenteamttenaren.

Conclusie

Vanwege de aard van het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron, en de specifieke condities van het plangebied, is een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat in aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld zal worden vastgesteld, tegelijkertijd met het vaststellen van dit bestemmingsplan. De beeldkwaliteit heeft een voorname rol in de beoogde architectuur. De woonhuizen worden haaks of evenwijdig aan de straat georiënteerd, zoals dit in het beekdal vaak het geval is. Om de specifieke doelgroepen te bedienen worden verschillende typologieën aan woonhuizen gerealiseerd. Wel worden ze vanuit dezelfde basisprincipes opgebouwd, zodat er een esthetische verbinding ontstaat. Uitgangspunt voor de materialisatie van de bebouwing is om het dicht bij de karakteristiek van de plek te houden. Dit kunnen natuurlijke materialen zijn, maar ook kunstmatige materialen indien deze voorkomen in tuinbouw of kwekerijen. Verplichte voorwaarde is dat elk woonhuis voorzien wordt van een glazen kas, die integraal onderdeel van de architectuur moet zijn. De kas kan worden ingezet voor kleinschalige voedselproductie of als duurzame energie oplossing.

4.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Westerveld, Landschapsontwikkelingsvisie Westerveld, Woonvisie en Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld verwoordde ruimtelijk beleid van de gemeente Westerveld.

5. Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

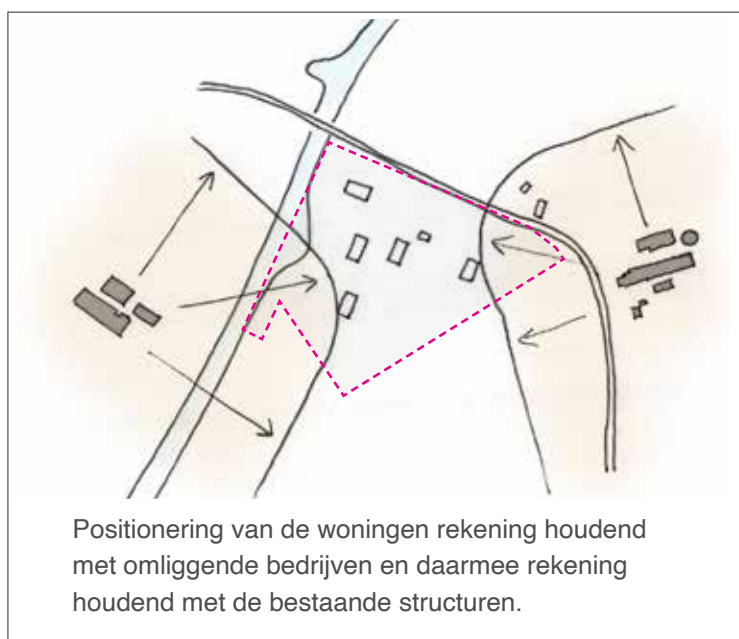
In dit hoofdstuk komen grotendeels alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Bevb, Basisnet, Wet milieu-beheer).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Ook voor bedrijven die vallen in de milieu categorieën 1 en 2 moet getoetst worden aan de milieuzoneringsafstanden. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor categorie 2 bedrijven is de richtafstand 30 meter en voor categorie 3.1 bedrijven 50 meter.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel waar reeds decennia lang een tuincentrum is gevestigd. Met de transformatie van de voormalige bedrijfslocatie naar woonlocatie komt er een ander gebruik tussen agrarische gronden te liggen. Het plangebied is binnen 2 invloedsgebieden van naburige agrarische bedrijven gelegen. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn dit bedrijven in milieucategorie 3.1. Hiervoor is de maatgevende afstand 100 meter. In het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locatie is daarmee rekening gehouden, door de nieuwe woonhuizen zelf buiten deze invloedsgebieden te situeren, dat wil zeggen de afstandseis van 100 meter tussen de agrarische bedrijven en de nieuwe woningen wordt gerespecteerd. Zie ook onderstaande schets.



Afbeelding 5.1: Concept ruimtelijke inpassing (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

De omliggende gronden binnen het plangebied rondom de nieuwe woningen worden, mede vanuit ruimtelijke overwegingen, landschappelijk ingericht met hier en daar dichtere bossages. Er ontstaat daarmee een zachte overgang van het agrarische buitengebied naar de woonlocatie en de omliggende agrarische gronden worden hiermee beschermd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geur

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Hierin is een landelijk beoordelingskader opgenomen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld en overige diercategorieën. Voor diercategorieën, zoals melkrundveehouderijen, geldt een minimum aan te houden afstand tot geurgevoelig objecten. Een locatie is geurgevoelig object als deze in het bestemmingsplan is aangewezen voor permanente bewoning of verblijf. De mate van bescherming is afhankelijk van het aantal mensen op een locatie en de bijzondere gevoeligheid van mensen voor geur. Voor veehouderijen waarvan geen geuremissiefactor bekend is, geldt een minimumafstand van 100 meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een minimumafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Voor onderhavig plan vormt het aspect geur geen belemmering, omdat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan de woonbestemmingen in het plangebied, zie ook paragraaf 5.2. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo. De aan het plangebied grenzende wegen hebben een maximum snelheid van 60 km/h. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de Honingvlanden. Onderzocht dient daarom te worden of ter plaatse van de te realiseren uiterste begrenzing van de bouwvlakken wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

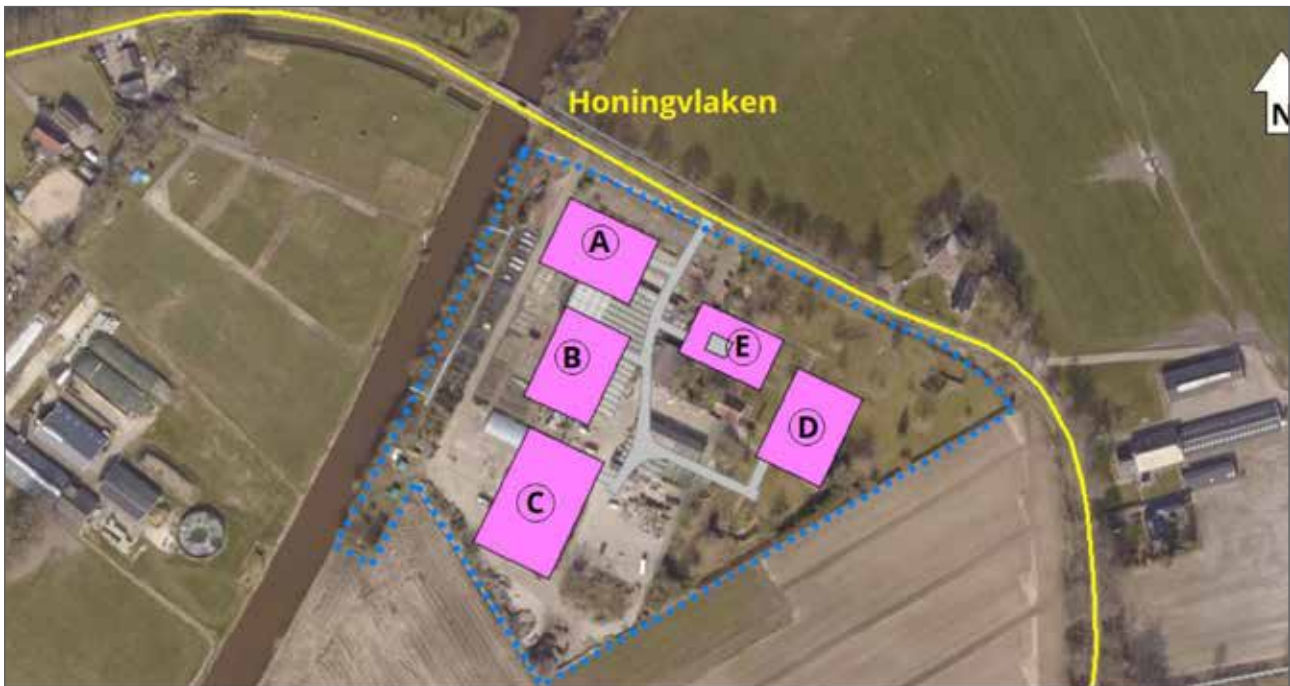
Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit is verwoord in het rapport met titel Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai herbestemming, perceel Honingvlanden 10 te Dwingeloo, met kenmerk 0612-W-23-A, d.d.

Uitgangspunt voor het onderzoek is dat de bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden vier bouwvlakken (A t/m D) voor woningen gerealiseerd. De bestaande woning (E) op het perceel blijft behouden.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- op de bouwvlakken B t/m E (kavel E betreft bestaande woning) wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor deze bouwvlakken zijn er dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaai geen knelpunten geconstateerd;

op de uiterste begrenzing van bouwvlak A wordt, op een beoordelingshoogte van 4,5 meter, de wettelijke voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk.



Afbeelding 5.2: Bouwblokken akoestisch onderzoek (Bron: Akoestisch onderzoek Geluidmeesters)

Het akoestisch onderzoek geeft in overweging om bouwvlak A met circa 8 meter in zuidelijke richting te verschuiven. Met deze verschuiving wordt ook op dit kavel voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Nieuwe stedenbouwkundige opzet

Als gevolg van ingediende zienswijzen is de stedenbouwkundige opzet van het plan gewijzigd. Afbeelding 5.3 laat dit zien. Meest opvallend is dat bouwvlak D verschoven is naar een positie achter bouwvlak E (de bestaande bedrijfswoning). En relevant van het aspect Geluid is dat bouwvlak A verder van de weg is verschoven. Ten opzichte van de situatie in het ontwerp bestemmingsplan is bouwvlak A circa 15 meter naar achteren verschoven.

In het akoestisch onderzoek werd geconcludeerd dat bouwvlak A circa 8 meter in zuidelijke richting zou moeten verschuiven om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). In het vastgestelde bestemmingsplan is bouwvlak A circa 15 meter in zuidelijke richting verschoven. Met deze verschuiving wordt ook op deze kavel voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.



Afbeelding 5.3: Verschil in situering van de bouwblokken in het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan

Conclusie

Op alle bouwvlakken wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

Geconcludeerd wordt dat het aspect Geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Doormiddel van de Atlas van de Leefomgeving van de Rijksoverheid kan de waarde worden bepaald van de luchtkwaliteit. De gegevens uit blijven ruim onder de grenswaarde, dit is af te lezen uit onderstaande tabel.

	NO2	PM10	PM2.5
Maximaal toegestaan [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	40	40	25
Meetwaarde 2020 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	8.452	12.997	6.530

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO2 of PM10) zal dan ook niet worden overschreden. Daarnaast is er een ruime marge tussen de meetwaarden en de maximaal toegestane waarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 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. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voormalige bedrijfsmatige- en detailhandelsgronden.

In het kader van de ontwikkeling is door Eco Reest een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht in 2 fasen, voor het oostelijke en voor het westelijke deel van het plangebied. Het doel van de onderzoeken is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van het perceel als woonlocatie.

Oostelijke deel plangebied

Het eerste rapport heeft uitsluitend betrekking op het oostelijke deel van de locatie, dat tot dusver in gebruik is (geweest) als (model) siertuin. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden van barium zijn aangetoond van natuurlijke herkomst. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige bestemming wonen van het terrein, wordt

geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van de oostzijde van het terrein.



Afbeelding 5.4: Onderzoeksgebied oostelijk deel plangebied (Bron: Bodem onderzoek Eco Reest)

Westelijke deel plangebied

Het tweede rapport heeft uitsluitend betrekking op het westelijke deel van de locatie, dat tot dusver in gebruik is (geweest) als bedrijfsterrein van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf van de opdrachtgever. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De ter plaatse van de voormalige opslag van olieproducten en benzine in de grond en in het grondwater gemeten gehalten aan minerale olie overschrijden de interventiewaarden en geven derhalve aanleiding tot nader onderzoek, met als doel het bepalen van de omvang van de geconstateerde bodemverontreiniging.

Gelet op het ontstaan van deze verontreiniging vanaf circa 1994 is hierop tevens het zorgplichtbeginsel (Art. 13) uit de Wet Bodembescherming van toepassing. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is op basis van de huidige analyseresultaten met betrekking tot de onderzochte deellocaties A (gehele terrein) B (voormalige werkplaats met opslag olieproducten en benzine) en D (voormalige opslag bestrijdingsmiddelen) derhalve bevestigd. Ten aanzien van de voormalige bovengrondse diesel- en gasolietanks (deellocatie C) is de onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, op basis van de huidige analyseresultaten derhalve verworpen.

Behoudens de ter plaatse van de werkplaats (deellocatie B) aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan minerale olie wordt geconcludeerd dat, gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/ of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.



Afbeelding 5.5: Onderzoeksgebied westelijke deel plangebied (Bron: Bodem onderzoek Eco Reest)

Conclusie

Op basis van het huidige totaal aan onderzoeksresultaten wordt het volgende aanbevolen;

- Het uitvoeren van een nader onderzoek, teneinde de omvang en ernst van de sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de opslag van olieproducten in de werkplaats in beeld te brengen, e.e.a. met het oog op de noodzakelijke bodemsanering in het kader van de Zorgplicht. Dit aanvullende onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Het bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als het aanvullende bodemonderzoek is uitgevoerd en de resultaten aantonen dat het plan uitvoerbaar is;
- Het op de locatie uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707:2017;
- Het op de locatie in depot brengen en op asbest onderzoeken van het ter plaatse van de parkeerplaats aanwezige menggranulaat, e.e.a. met het oog op het voorgenomen hergebruik als wegfundering op de locatie.

Daarnaast wordt geadviseerd, om bij de herontwikkeling van het terrein rekening te houden met de, in de zintuiglijk baksteenpuin en kolengruis houdende (delen) van de bovengrond aangetoonde lichte verontreiniging met minerale olie, gezien het feit dat de kwaliteit van het betreffende deel van de bodem niet voldoet aan de normen voor de klasse wonen.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek

In het verkennend bodemonderzoek van Ecoreest (september 2023) zijn in meetpunt 2 (0.3 - 0.5 m-mv) sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. In het nader bodemonderzoek zijn boring A1 en A8 direct naast meetpunt 2 verricht. Het grondmonster uit boring A1 (1.0 - 1.2 m-mv) is licht verontreinigd met minerale olie. De ondergrond uit boring A8 (1.5 - 2.0 m-mv) is aanvullend geanalyseerd en niet verontreinigd met minerale olie. Hiermee is de grondverontreiniging verticaal afgeperkt.

De gemiddelde dikte van de sterk verontreinigde laag wordt geschat op circa 0.5 meter. De omvang van de sterke minerale olieverontreiniging wordt geschat op circa 15 m³ (circa 30 m² x 0.5 meter). Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden.

In het onderzoek van Ecoreest is ter plekke van peilbuis 2 een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater aangetoond en is het grondwater uit peilbuis 1 niet verontreinigd met minerale olie. In het nader bodemonderzoek is in peilbuis PB A4 een zeer lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In de overige peilbuizen zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Op basis hiervan wordt de omvang van de grondwaterverontreiniging geschat op circa 10 m³ (10 m² x 1.0 meter).

Op basis van de historische informatie kan met enige zekerheid worden gesteld dat de olieverontreiniging is ontstaan na 1987 en dat er sprake is van zorgplicht. Op basis hiervan dient de olieverontreiniging te worden gesaneerd. Voorafgaande aan een sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld, dat ter goedkeuring voorgelegd moet worden aan het bevoegd gezag. Bodemsaneringen mogen alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Het verminderen of verplaatsen van de olieverontreiniging is niet toegestaan, zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Tot slot is in de bovengrond van het westelijk terreindeel en in de puinverharding van het parkeerterrein analytisch geen asbest aangetoond.

5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Het plangebied is gelegen op gronden waarvan het Waterschap Drents Overijsselse Delta het bevoegde waterschap is. Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

Hieronder volgt een korte toelichting op de doelen in het waterbeheerplan:

- Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese

wetgeving, de Kaderrichtlijn Water (KRW), maken onderdeel uit van het plan;

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Niet alleen wordt geprobeerd om de schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wordt geprobeerd om van deze stoffen nieuwe producten te maken en nieuwe toepassingen te zoeken.

Naar aanleiding van het doorlopen van de watertoets (zie bijlage 4) heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat informatie over de bestaande waterhuishouding en concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan de waterhuishouding kan worden geregeld.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het (deel)stroomgebied van de Dwingelerstroom. Rond het plangebied liggen A watergang WO JJJ en WO-26 A die WDODelta beheert. Het peilgebied bevat één peilvak en heeft een maximumpeil van NAP 4,6-4,3m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +/- 5,6m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Moerige gronden en kalkloze zandgronden. Voor een analyse van diepere grondlagen kan gebruik worden gemaakt van Dinoloket.
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 60-100 cm onder het maaiveld.
 - Door de aanwezigheid van slecht doorlatende (klei) lagen kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of bij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta).

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt (een beschermingszone van) een A-watergang en/of B-watergang van WDODelta. Het is noodzakelijk dat de functie van deze watergang(en) altijd is gegarandeerd, rekening houdend met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven en gevisualiseerd in de Legger. Voor deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor activiteiten in of nabij een watergang of binnen de beschermingszone van een watergang doet u afhankelijk van wat voor activiteit u gaat doen een melding of een aanvraag voor een watervergunning bij WDODelta. Meer informatie vindt u hier op onze website: vergunningen. Het waterkwaliteitsbeheer van toepassing op alle typen watergangen (A-, B- en C-watergangen) in het watersysteem.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit bij alle typen watergangen.

- A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar). Dit zijn watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het beheer en onderhoud.
- C-watergangen (<10 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): De aanliggend eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of het onderhoud goed wordt uitgevoerd. Behalve als de C-watergang in beheer is van WDODelta en met de omgeving onderhoudsafspraken zijn gemaakt.

Voor het graven of dempen van watergangen (ook die niet in beheer zijn bij WDODelta) zijn regels. Voor de activiteit kan een melding of vergunning nodig zijn. De benodigde aanvragen worden in het kader van de verdere uitwerking van het plan verricht. WDODelta neemt nieuwe A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende (bovenstaande) criteria. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de watergang voldoet aan deze criteria.

In de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke en waterstructuur en er wordt veel ruimte gegeven aan de Dwingeler Stroom. Er wordt daarom toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid 'Wro - zone - wijzigingsgebied 1' uit het bestemmingsplan Buitengebied. Dit ten behoeve van de realisatie van natuurvriendelijke oevers ter hoogte van het plangebied en zodat er een nieuwe biotoop ontstaat ten gunste van de biodiversiteit ter plaatse. In het gehele plan is er een overcapaciteit voor de waterberging voorzien zodat ook in uitzonderlijke gevallen geen overlast in het plangebied en omliggende gronden ontstaat.

Waterveiligheid

In het plan ligt een Overige kering. Voor waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. Onderstaande punten zijn van belang:

- Het is noodzakelijk dat de functie en stabiliteit van deze waterkering is gegarandeerd. De Keur stelt eisen voor activiteiten binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor activiteiten binnen de beschermingszone-A van de waterkering is altijd Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Voor activiteiten binnen beschermingszone-B is er in de meeste situaties een watervergunning nodig of voor een aantal uitgezonderde situaties een melding.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. Het plan houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Dit kan worden bereikt door:

- Vasthouden-bergen-afvoeren;
- Benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- Gescheiden houden van hemelwater en rioolwater;
- Capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- Eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Uit de watertoets blijkt dat er minder bebouwing komt op de locatie dan in de huidige situatie. Wanneer de toekomstige bebouwing inclusief huizen, schuren, wegen en parkeerplaatsen lager is dan de huidige bebouwing moet het advies van <500 volgen (10% normering) voor de watercompensatie worden gevolgd. Als het groter is dan 500m² moet het advies van de 80mm normering in het plan worden verwerkt.

Voor het onderhavige plan geldt als regel van de 80 mm normering. Voor grote plannen en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1.000 m² bebouwing + 500 m² verharding gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van $1.500 \text{ m}^2 \cdot 0.08 \text{ m} = 120 \text{ m}^3$ [kuub] wordt aangelegd. Gelet op de verhouding van de oppervlakte van het totale plangebied en de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing en verharding wordt hierin ruimschoots voorzien. Als extra maatregel wordt in het zuidoostelijke bosje in het perceel een wadi van ca. 250 m² aangelegd dat kan voorzien in maximaal 30 cm peilstijging.

Locatiekeuze gevoelige gebieden voor wateroverlast

Het uitgangspunt van het waterschap is om grond- en oppervlaktewatersysteem te beschermen en handhaven om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen.

- Beekdal: Bouwen in het beekdal is niet gewenst. Het waterschap staan achter het beleid van Provincie Drenthe om kritische (kapitaal) intensieve functies in het beekdal te weren om zo voldoende ruimte voor water te behouden. De beekdalen zijn van nature de laagste plekken in het watersysteem. Bij extreme neerslag zijn deze gebieden het meest kwetsbaar voor wateroverlast. Gezien de functie dient het vloerpeil op een hoogte van NAP + 5,8 m te worden aangelegd. Wanneer wordt gekozen voor ophoging (in plaats van bouwen op bijvoorbeeld palen) is het noodzakelijk om het verlies aan ruimte voor water te compenseren.
- Peilbeheer grasland: Het plan wordt omgeven door een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, hogere waterstanden kunnen voorkomen. Het kan namelijk ook zijn dat er akkerbouw plaats vindt in gebieden met een NBW-norm voor grasland.
- Verdroging / vernatting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande of verhogen van grond- en oppervlaktewaterregime. Indien bij ontwikkelingen van grasland naar bebouwd gebied het waterpeil wijzigt, dan moet het waterschap worden betrokken.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Voor de borging van waterkwaliteit zijn maatregelen geldend. Voor bepaalde stoffen zijn Europese normen vastgesteld, bijvoorbeeld voor gevaarlijke stoffen zoals lood, cadmium, oplosmiddelen en bestrijdingsmiddelen. Het waterschap meet deze stoffen en zorgt ervoor dat ze binnen de normen blijven.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden geïnfiltreerd in de bodem. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Conform het bouwstoffenbesluit worden er geen uitloogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden;
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

- Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
- Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk. Afvalwater en hemelwater zullen daarom gescheiden worden aangeboden op de perceelgrens. Zoals aangegeven zal hemelwater zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein.

De voorkeursvolgorde voor de afvoer van hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen is om eerst, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. In dit plan vindt dit plaats in een nieuwe wadi van ca. 250 m² in het zuidoostelijke bosje in het perceel. Lozing van het huishoudelijk afvalwater gebeurt conform het uitgangspunt op het gemeentelijk rioolstelsel. Deze ligt in de Honingvlanden. Vanuit het plangebied wordt hier op aangesloten.

De capaciteit van het huidige rioolstelsel is in dit plan geen aandachtspunt. Het tuincentrum en de bedrijfswoning waren al op dit rioolstelsel aangesloten. Er zijn geen klachten bekend. Gelet op de huidige functie van het terrein worden geen belemmeringen verwacht.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. Het is nodig dat de inrichting van het gebied zo is, dat het efficiënt en effectief beheer en onderhoud van het watersysteem mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats. In en rondom het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor het beheer en onderhoud van de waterhuishouding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende rekening wordt gehouden met belangen van het waterschap. Het initiatief is zodoende in lijn met de uitgangspunten van het waterschap, waarbij de waterhuishouding in het plangebied als integraal onderdeel van de erfinrichting is opgenomen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten voor het aspect water.

5.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Aeries-calcuatie uitgevoerd. Daarnaast is er in het kader van soortenbescherming door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van de rapportages staan hier beschreven. De gehele rapportages zijn als bijlage toegevoegd aan dit document.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen

de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NO_x, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NO_x, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in september 2023 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

Ontwikkelfase

De activiteit in de ontwikkelfase leidt tot een NO_x-emissie van 17,2 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 1,3 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.8.2 Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Drenthe een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden', en het opzettelijk 'verstoren, beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren of te doden en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode³. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Drenthe. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor zowel de ontwikkelfase als de gebruiksfase, zie paragraaf 5.8.1. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen ook vogels en mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat deze soort geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soorten beschikken over voldoende flexibiliteit en in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig waar vogels kunnen nestelen. De staat van instandhouding van deze soorten komt niet in het geding door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Indien beplanting wordt gerooid en bebouwing wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en worden mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor de voorkomende soorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de ecologische waarden in en rondom het plangebied zoals beschreven in de Wet Natuurbescherming.

5.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Inrichtingen

Volgens de Atlas van de Leefomgeving komen in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) geen inrichtingen voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitsrisico vormen voor hun omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen spoorwegen, wegen en/of wateren gelegen welke behoren tot het basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie zijn ook geen aardgasleidingen gelegen of gelijksoortige risicobronnen gelegen.

Conclusie

Er bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

5.10.1 Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is in dit bestemmingsplan een paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

5.10.2 Cultuurhistorie

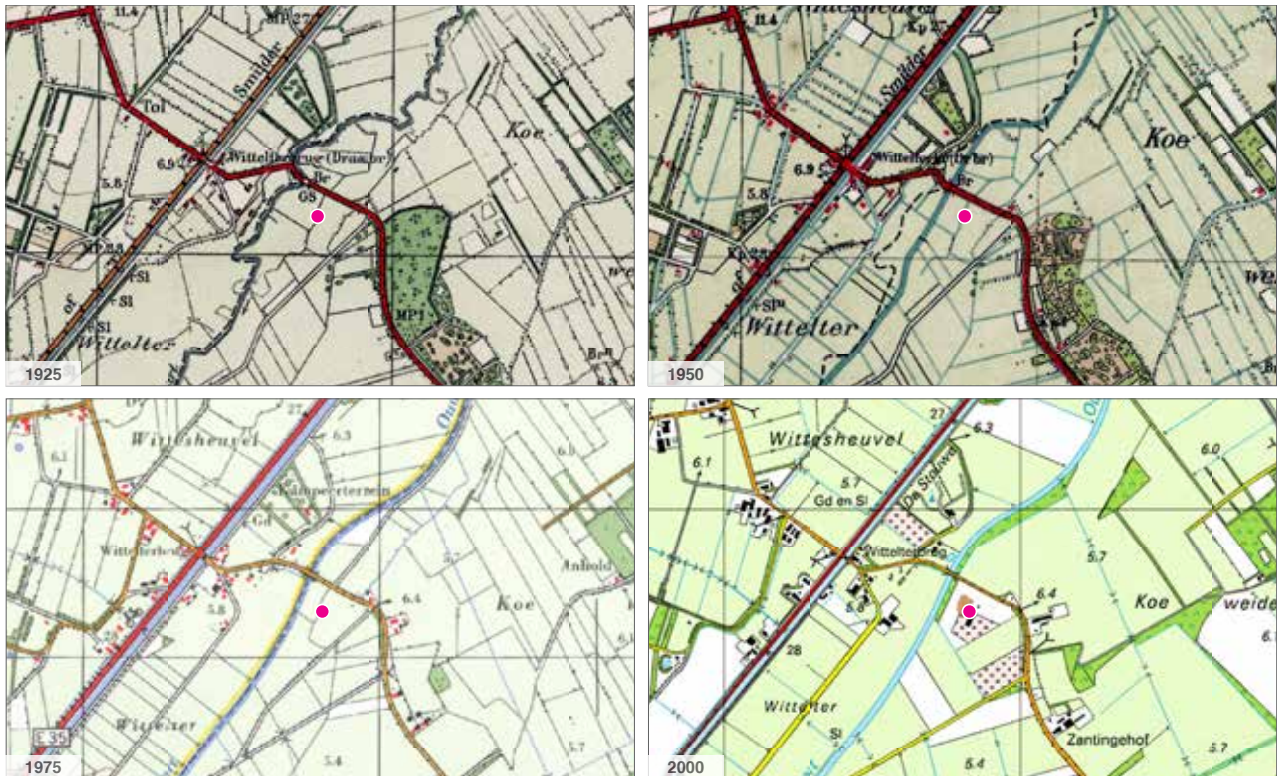
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Duidelijk is dat het beekdal een eigen oorsprong heeft met een eigen ruimtelijke verschijningsvorm. Aan de hand van fragmenten van historisch kaartmateriaal zijn de historische bebouwing en oude uitvalswegen goed herkenbaar. In het bestemmingsplan worden deze structuren ingezet om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inpassing. Om deze ruimtelijke aspecten te borgen in het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan met erfinrichtingsplan opgesteld. Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente Westerveld opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt in het beeldkwaliteitsplan.

De beoogde beeldkwaliteit hangt nauw samen met de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek door het toepassen van landelijke en streekeigen kenmerken en details en referenties naar het voormalige gebruik als tuincentrum. De bebouwing heeft bij voorkeur een enkelvoudige hoofdmassa, waar eventuele bijgebouwen in zijn opgenomen. Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals omschreven voor het aspect cultuurhistorie.

5.10.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. In april 2023 is daarom door Laagland Archeologie een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de conclusie hier is opgenomen.



Afbeelding 5.3: Historische ontwikkeling (Bron: Topotijdreis)

Conclusie

Het plangebied ligt deels in een beekdal en deels in een vlakte van smeltwaterafzettingen met dekzand. Bodemkundig is sprake van beekerdgronden. Nabij het plangebied lag zeer waarschijnlijk een voorde. Langs en wellicht ook door het plangebied liep een pad of weg die naar die voorde door de Dwingeler Stroom leidde. De voorde was in ieder geval begin 19e eeuw aanwezig, maar wellicht is deze veel ouder. Rond 1935 is de Dwingeler Stroom gekanaliseerd, maar de locatie van de oversteekplaats bleef nagenoeg ongewijzigd. In de omgeving zijn enkele resten uit de periode Neolithicum – Romeinse tijd geregistreerd. Of het hier daadwerkelijk om archeologische resten gaat (celtic fields) of dat die resten in oorspronkelijke context zijn aangetroffen (maalsteen) is niet zeker.

Verwachtingsmodel

In het plangebied en omgeving heeft een ruilverkaveling plaatsgevonden. Daarna heeft grondverbetering plaatsgevonden, op basis waarvan rekening is te houden met verstoorde gronden. Vaak zijn bij een ruilverkaveling met name de voor agrarisch gebruik marginale gronden (zoals hier de vochtige beekdalgronden) sterk aangetast om deze gronden beter geschikt te maken. Het terrein is sinds ongeveer 1980 in gebruik als tuincentrum. Enkele controleboringen in het westelijke plangebied bevestigen een verstoord bodemprofiel tot circa 1 m –mv.

Voor wat betreft resten van bewoning kan in het plangebied een lage verwachting voor resten van bewoning vanaf het Midden-Neolithicum worden aangehouden in verband met de natte omstandigheden. Resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg- Neolithicum zijn meestal te vinden op kleine dekzandopduikingen in een beekdal, dicht bij zoet water. Er zijn geen aanwijzingen dat in het plangebied sprake is van kleine dekzandopduikingen. Voor resten uit deze periode wordt daarom in eerste instantie een middelhoge verwachting aangehouden.

Met name in het noordwestelijke deel van het plangebied kunnen resten aanwezig zijn die met de vermoedelijke voorde verband houden. Dat kan gaan om karrensporen, afvalkuilen en dergelijke. Literatuurbronnen duiden op bodemverstoring en dit is bevestigd door enkele boringen. Archeologische resten worden daarom niet meer verwacht. De verwachting op resten uit alle archeologische perioden is daarom laag.

Advies

'Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden geen (intacte) archeologische resten verwacht of is de kans hierop erg klein. De plannen kunnen worden uitgevoerd zonder beperkingen wat betreft het aspect archeologie. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen geldt er een meldingsplicht, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Westerveld (namens haar de regioarcheoloog) of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact."

5.11 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat. Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de wegen rondom het plangebied ten opzichte van de detailhandelfunctie die het perceel momenteel heeft. De woonhuizen zullen van een gemeenschappelijke (bestaande) inrit worden ontsloten.

Daarnaast geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Het beoogde plan gaat uit van de realisatie van 4 vrijstaande woonhuizen en de transformatie van de bestaande bedrijfswoning op riante percelen. De locatie is gelegen in een gebied dat is aan te merken als weinig stedelijk en in het buitengebied, waarvoor een norm geldt van 2,0 - 2,8 parkeerplaatsen per woning. Op de eigen percelen is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 4 nieuwe woonhuizen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de onderbouwingen voor de milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

6. Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk uitleg over de achtergronden van deze partiële herziening.

6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening et cetera. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstrument blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

6.3 De bestemmingsmethodiek

De regels vormen samen met de digitale verbeelding (plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

6.4 Digitale verbeelding

De verbeelding mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de verbeelding staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) is derhalve terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

6.5 Regels

6.5.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan Honingvlanden 10 Dwingeloo bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.5.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtematen en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ook is in dit artikel bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter is toegestaan.

6.5.3 Bestemmingsregels

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (Natuur, Wonen - Wonen in groen);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, bebouwingsoppervlakte etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

6.5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Bestaande afstanden en andere maten

Het is niet de bedoeling dat overblijfselen van de huidige situatie moeten worden aangepast aan de nieuwe maatvoering van onderhavige bestemmingsplan. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de betreffende situaties vallen onder het overgangsrecht en als het ware worden 'wegbestemd'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor bestemmingen met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overige regels

In het artikel 'Overige regels' is de voorrangregeling voor de dubbelbestemmingen opgenomen.

6.5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De tekst is letterlijk verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.6 Uitwerking in bestemmingsplan

6.6.1 Beschrijving per bestemming

Groen

De ruimte rond en tussen de bestemmingsvlakken 'Wonen - Wonen in groen' is groen van het half-open type. In het bestemmingsplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen deze woonvlakken en het omringende gebied. Op de woonvlakken heeft de eigenaar alle vrijheden die behoren bij een erfbestemming. De woning, de bijgebouwen, erf en tuin, de parkeerplaatsen, en dergelijke liggen erop. Het eigen terrein buiten de woonvlakken wordt bestemd tot groen. De grens tussen deze twee onderdelen is scherp, in die zin dat erf en tuin niet in het groengebied mogen doorlopen maar omgekeerd kan dat wel. Op deze manier kan het groengebied doorlopen in het woonvlak waardoor de suggestie ontstaat dat de woning midden in het groen is gesitueerd.

Wonen - Wonen in groen

De voor 'Wonen - Wonen in groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen (tot maximaal 30% van het vloeroppervlak). Hieraan ondergeschikt zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, nutsvoorzieningen en water toegestaan met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen en andere bouwwerken.

Bouwen

Er is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan. De maximale bouwoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 200 m². De maximale toegestane goot- en bouwhoogte is in de regels opgenomen. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Relatie bestemmingen

Wat betreft de verhouding tussen de bestemming 'Wonen - Wonen in groen' en de bestemming 'Groen', wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen toelichting bij de bestemming 'Groen'.

In de regels zijn diverse andere flexibiliteits-bepalingen opgenomen onder meer voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bosgebieden en de structuurbepalende boombeplanting en ook voor beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen. De groene scheg in de zuidpunt van het plangebied heet deze bestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor kanalen, beken, sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, de beroeps- en recreatievaart en het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Dwingeler Stroom, specifiek ter plaatse van de te realiseren natuurvriendelijke oevers. De grens van deze bestemming komt overeen met de grens van de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Dit wijzigingsgebied is specifiek bedoeld voor de realisatie van natuurvriendelijke oevers, zoals met dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd.

6.7 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van onderhavig bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de planregels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht plaats moeten vinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen getracht worden om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhaving middelen worden toegepast zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving.

7. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond, onder voorwaarde dat het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet leidt tot onevenredig grote saneringsopgave en de resultaten aantonen dat het plan uitvoerbaar is.

Daarnaast hebben de gemeente Westerveld en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend, waarin ook een regeling voor eventuele planschade is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Westerveld zijn er geen financieel-economische gevolgen van de herontwikkeling van het perceel tot woonlocatie.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan Honingvlanden 10 Dwingeloo is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste overlegpartners voorgelegd. De overlegpartners hebben hierbij de mogelijkheid om eventuele zienswijze kenbaar te maken.

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden tijdens een informatieavond geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot concrete aanpassingen van het plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Honingvlanden 10 Dwingeloo heeft vanaf 21 december 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is hiermee eenieder de mogelijkheid geboden het plan in te zien en tegen het plan een zienswijze in te dienen.

Tijdens de ter inzage legging zijn in totaal 4 zienswijzen ontvangen. Voor de zienswijzen en inhoudelijke behandeling ervan wordt verwezen naar bijlage 10 van dit bestemmingsplan. Het plan is op een drietal punten gewijzigd, welke hier kort zijn samengevat:

- Zienswijzen inzake drift van gewassenbeschermingsmiddelen op omliggende agrarische percelen hebben aanleiding gegeven om de ruimtelijke inpassing van de woningen te wijzigen zodat deze op ten minste 50 meter van agrarische activiteiten zijn gepositioneerd (dit is beschreven in paragraaf 4.3.2.2. van deze toelichting)..
- Zienwijze heeft geleid tot het vast te leggen van het aantal van maximaal 1 woning per bouwvlak in de regels van het bestemmingsplan (dit is vastgelegd in artikel 6.2.1. in samenhang met de begrippen in artikel 1.39 en 1.40).
- Zienswijze heeft geleid tot een aanvullende onderbouwing inzake de toegepaste Ruimte-voor-ruimte-regeling (dit is beschreven in paragraaf 4.3.3.1 en 4.3.3.2. van deze toelichting).

Bijlagen

Bijlage 1. Bodemonderzoek oost

Bijlage 2. Bodemonderzoek west

Bijlage 3. Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4. Watertoets

Bijlage 5. Quickscan natuurwaarden

Bijlage 6. Aeries-calculatie

Bijlage 7. Archeologisch onderzoek

Bijlage 8. Akoestisch onderzoek

Bijlage 9. Overzicht sloopmeters

Bijlage 10. Reactienota zienswijzen