

Buitengebied

Bestemmingsplan Leggeloo 33/33a, Dwingeloo

NL.IMRO.1701.509PHZLeggeloo33-003

Inhoud: Toelichting
 Regels
 Verbeelding

Opdrachtgever: Dhr. Koops

Datum: 21 december 2021
Status: Vastgesteld
Opsteller: M. Sollie

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	1
1.4 Leeswijzer	2
2 Beschrijving van het plan.....	3
2.1 Huidige situatie.....	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	5
3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Waterschapsbeleid.....	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Milieuzonering.....	16
4.2 Bodem	16
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	18
4.7 Water.....	20
4.8 Ecologie	21
4.9 Verkeer en parkeren.....	21
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	22
5 Juridische vormgeving	24
5.1 Algemeen.....	24
5.2 Wijze van bestemmen	25
Agrarisch-1 (artikel 3	25
Wonen (artikel 4).....	25
Wonen voormalige boerderijpanden (artikel 5)	25
Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)	26
Waarde - Cultuurhistorie (Artikel 7).....	26

6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen behorende bij de toelichting	
Bijlage 1 Notitie beeldkwaliteit	
Bijlage 2 Quickscan Natuurwaarden	
Bijlage 3 Aeriusberekening	
Bijlage 4 Reactienota	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wegens het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering op perceel Leggeloo 33 te Dwingeloo wordt het perceel herontwikkeld. De opdrachtgever dhr. Koops stopt met zijn agrarisch bedrijf en wenst de agrarische bebouwing te slopen ten behoeve van een ruimte voor ruimte woning en de woonboerderij op te splitsten naar twee wooneenheden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurtschap Leggeloo, gelegen aan de gelijknamige straat en plaatselijk bekend als Leggeloo 33 te Dwingeloo. In afbeelding 1.1 is de ligging aangeduid met een rode cirkel.



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

1.3 Geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' (vastgesteld 2019-12-03) is het plangebied aangeduid met enkelbestemming 'Agrarisch – 1' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – waterwingebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 57.7 onder a) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) onder voorwaarden medewerking kan verlenen om een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, te splitsen naar meer dan één woning.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8 onder d) opgenomen waarbij het college onder voorwaarden medewerking kan verlenen om de bestemming 'Agrarisch – 1' te wijzigen in bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van een compensatiewoning (Ruimte-voor-Ruimte beleid).

Beide wijzigingsbevoegdheden worden niet na elkaar uitgevoerd, er is voor gekozen een bestemmingsplanwijziging voor de gehele ontwikkeling uit te voeren.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van agrarische bedrijfsperceel Leggeloo 33 waarbij de bestaande woonboerderij wordt gesplitst naar twee woningen, een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken wordt gebouwd ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het erf ter hoogte van de compensatiewoning krijgt bestemming 'wonen', de erven ter hoogte van de gesplitste bedrijfswoning krijgt de bestemming 'wonen – voormalige boerderijpanden' met een aanduiding voor de splitsing en de overige gronden behouden een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

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

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het is een voormalig boerenerf met een (woon)boerderij met aangebouwd een bakhuis en wagenschuur en één stal. In afbeelding 2.1 een weergave van het plangebied met bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.1, bestaande situatie plangebied
(Bron: tekening 1287 van 7 mei 2019, Architectenburo Van Ruth)

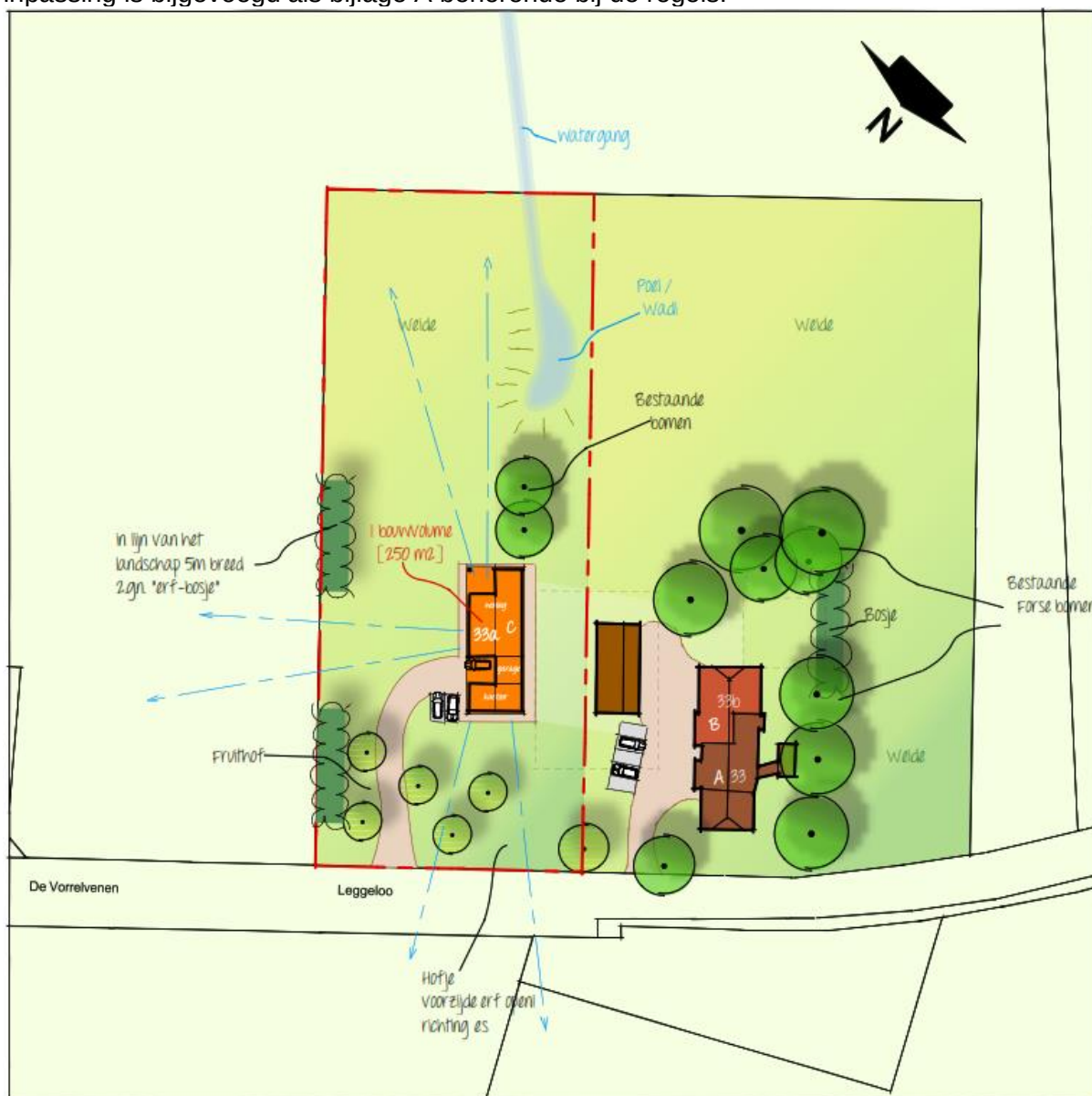
De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. De agrarische bedrijfsbebouwing is in redelijke staat van onderhoud maar voldoet niet meer aan de eisen voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat de splitsing van de bestaande woonboerderij tot twee woningen en het toevoegen van een compensatiewoning onder het Ruimte voor Ruimte beleid.

Het omliggende erf wordt in drie woonpercelen opgesplitst. Het oostelijke deel van het agrarische bedrijfsperceel blijft ingericht als weidegrond.

In afbeelding 2.2 is de voornoemde splitsing, de compensatiewoning alsmede de erfinrichting weergegeven. Het complete erfinrichtingsplan met toelichting van de landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage A behorende bij de regels.



Afbeelding 2.2, gewijzigde situatie plangebied
(Bron: tekening Architectenburo Van Ruth, d.d. 06 05 2021)

Splitsing

De bestaande boerderij wordt opgesplitst naar twee woningen. De aangebouwde wagenshuur wordt na de realisatie van de splitsing gesloopt om te voldoen aan de voorwaarde dat alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt.

De bestaande inrit zal dienen voor de twee woningen in de bestaande boerderij. De kavelgrens tussen de woonerven van de woningen in de boerderij zal zodanig worden bepaald dat bij elke woning ten hoogste 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig is dan wel kan worden gebouwd. Bij de te splitsen woonboerderij is parkeergelegenheid voor vijf personenvoertuigen.

Compensatiewoning

Ten noorden van de bestaande boerderij wordt de compensatiewoning gebouwd. De stal zal worden gesloopt ten behoeve van de compensatiewoning. De woning wordt ten noorden van de te slopen stal gesitueerd, waardoor er meer openheid richting het achterliggende landschap ontstaat.

De woning zal met een passende landelijke stijl worden vormgegeven. In bijlage 1 is een notitie bijgevoegd van de beoogde beeldkwaliteit van deze woning.

Er wordt één uitweg extra aangelegd voor de compensatiewoning en er is ruimte voor ten minste drie personenvoertuigen.

2.3 Planologische aspecten

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2018' en is daarin bestemd tot enkelbestemming 'Agrarisch – 1' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorie' met gebiedsaanduiding 'milieuzone – waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied' en functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'.

Er is een herziening van het geldende bestemmingsplan in procedure (voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Westerveld 2019). Met dit in procedure zijnde bestemmingsplan is betreffende dit plangebied de voornoemde planologische regeling behouden.

Op grond van artikel 57.2.1 van het geldende bestemmingsplan is per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis toegestaan. De beoogde splitsing naar twee woningen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Tevens is het toevoegen van een woning op het perceel niet bij recht toegestaan. In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke voorzien in regeling voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder gaan wij daar nader in op in.

Splitsing

In artikel 57.7 sub a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Voor het splitsen naar twee woningen is daarbij bepaald dat de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", het op te splitsen woonhuis minimaal 200 m² moet bedragen, het plan passend is in het geldende Woonplan, er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 57.3 onder d wordt verleend.

In 57.3 onder d is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kan worden vergroot, mits deze vergunning uitsluitend wordt verleend bij splitsing van het woonhuis in meerdere woningen. Daarbij mag per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100 m² bedragen. Hierbij mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De splitsing betreft de bestaande woonboerderij. De boerderij heeft een oppervlakte van meer dan voornoemde 200 m². De bestaande bijbehorende bouwwerken worden toebedeeld aan de twee woningen, waarbij per woning ten hoogste 100 m² aanwezig is.

Uit hetgeen is aangegeven in hoofdstuk 3.4 blijkt dat in dezen voldaan wordt aan het woonplan.

Dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden blijkt uit de hiernavolgende hoofdstukken.

Compensatiewoning

In artikel 3.8 onder d is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van compensatie mits na toepassing de (bouw)regels van die bestemming van toepassing zijn; de agrarische bedrijfsfunctie is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd. Tevens mag er geen onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven optreden. Er moet ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis. Er moet volledige sloop plaatsvinden en het perceel moet kwalitatief goed ingericht worden overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. De nieuw te bouwen woning moet direct achter of naast het voormalig boerderijpand worden gebouwd; de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of hogere verkregen waarde. Ten slotte mag er geen afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uit afbeelding 2.1 is af te leiden dat de te slopen stal voldoende groot is om aan de sloopnorm te voldoen. De bestaande silo's zullen tevens worden verwijderd. Het erf en de beoogde woning worden conform de eisen van het beeldkwaliteitsplan vormgegeven zoals aangegeven en onderbouwd in het erfinrichtingsplan (bijlage A behorende bij de regels) en notitie beeldkwaliteit (bijlage 1).

Dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden blijkt uit de hiernavolgende hoofdstukken.

Vooroverleg

Betreffende dit plan is door Architectenburo Van Ruth overleg gevoerd. Door het college van burgemeester en wethouder is aangegeven dat zij medewerking willen verlenen aan de splitsing van de boerderij en het toevoegen van een compensatiewoning onder het Ruimte voor Ruimte beleid waarin dit plan voorziet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'Landbouwgebied'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

Kernkwaliteit landschap

Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als 'esdorpenlandschap' en 'es'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

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

De volgende structuren zijn in dit gebied van provinciaal belang:

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

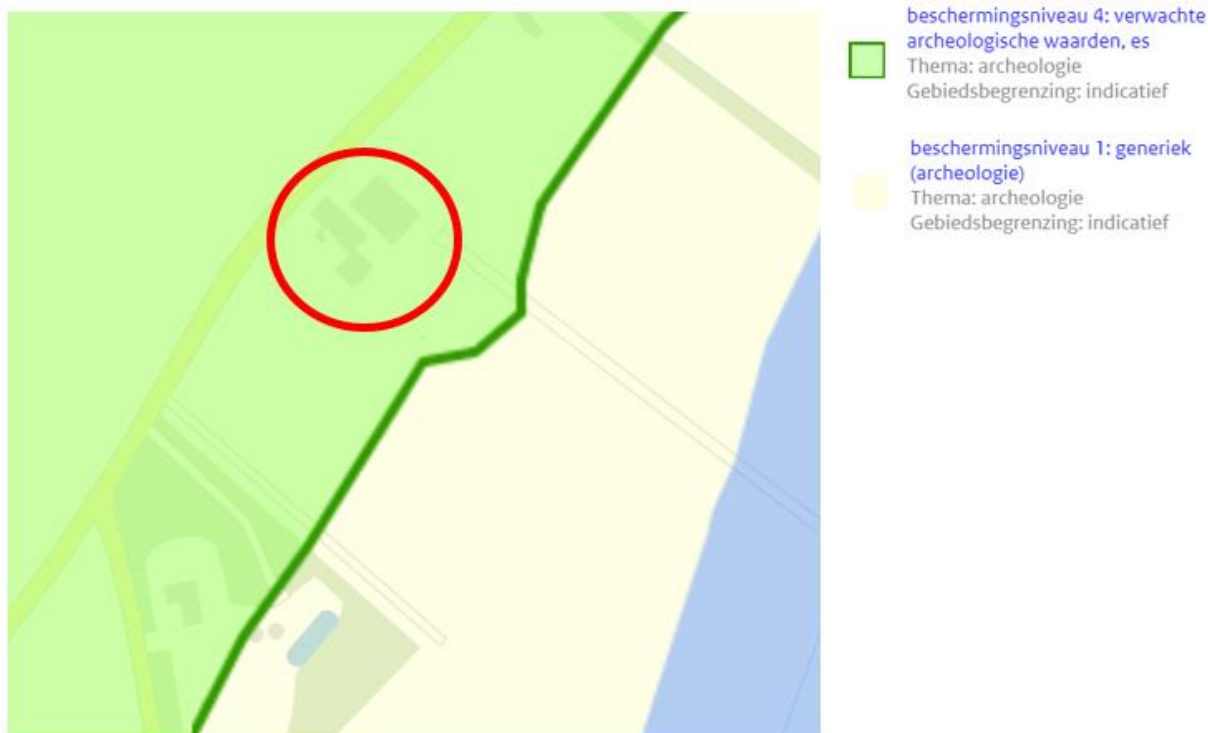
De richtinggevende ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Verder is het plangebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'. Dit beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is aangeduid met het 'beschermingsniveau 4: verwachte archeologische waarden, es' (zie afbeelding 3.1). In gebieden of terreinen waar archeologische waarden worden verwacht die van provinciaal belang zijn, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Onder deze verwachtingsgebieden vallen alle Drentse essen en beekdalen, het Holtingerveld, het Drentsche Aa-gebied, de gebieden waar Celtic Fields worden verwacht, offerveentjes en het vermoede traject van de prehistorische weg over de Hondsrug.

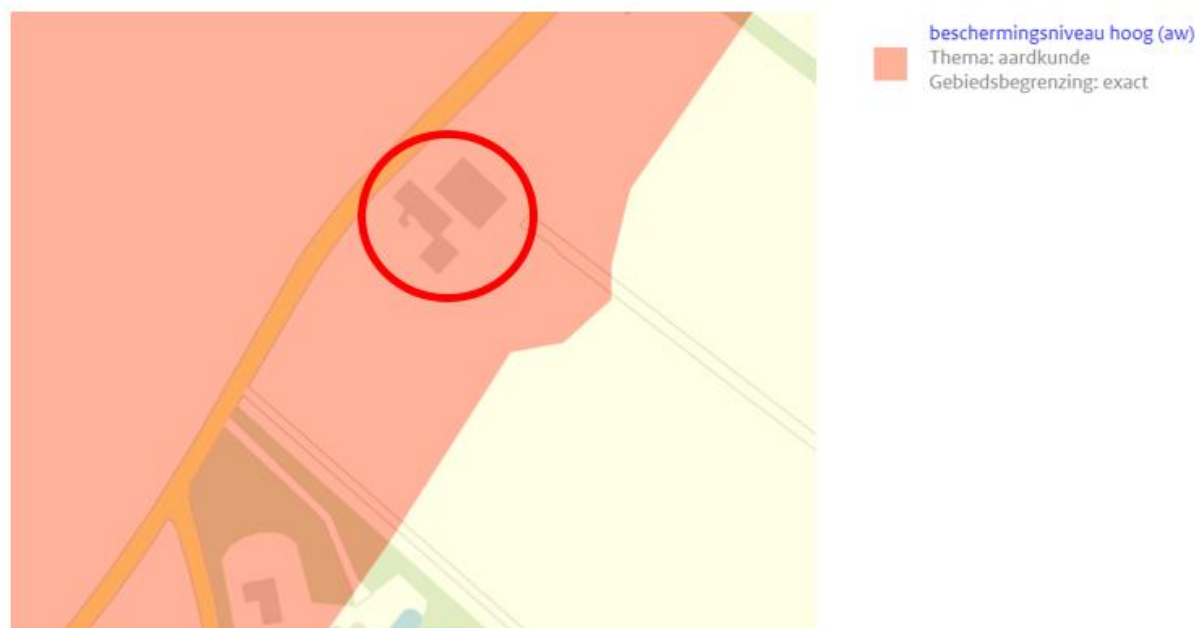
Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting die van provinciaal belang is, is een onderzoeksvrijstelling tot maximaal 1000 m² mogelijk. De bovenste 30 cm plus 10 cm voor niet-kerend woelen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Afbeelding 3.1 Uitsnede visiekaart archeologie Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'hoog (aw)'. Zie afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2 Uitsnede visiekaart aardkundige waarden. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In gebieden met het beschermingsniveau hoog is de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen.

In deze gebieden worden ontwikkelingen alleen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt van planvorming. De Leggeler es waarin het plangebied is

gelegen bestaat uit 'dikke eerdgrond', deze zijn ontstaan door menselijke invloed, door het opheffen van de grond met humus houdend materiaal en herhaalde diepe grondbewerking.

Kernkwaliteiten natuur en rust

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

Overweging kernkwaliteiten

Met dit plan wordt voorzien in de herinrichting van het agrarische bedrijfsperceel Leggeloo 33 waarbij de woonboerderij wordt opgesplitst naar twee woningen en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door een compensatiewoning. Dit gebied is bestemd voor het maximaal de ruimte bieden aan landbouw. Het perceel krijgt een woonbestemming. De woonbestemming zal de omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren (zie par. 4.1). De agrarische bebouwing wordt gesloopt en door middel van een erfinrichtingsplan is aandacht besteedt aan het behouden van aardkundige waarden (zie bijlage A voor het erfinrichtingsplan). Het oostelijke deel van het agrarische bedrijfsperceel behoudt de agrarische bestemming maar dan zonder bouw mogelijkheden. Daarmee wordt met dit plan planologisch agrarische (onbebouwde) gronden toegevoegd.

De bestaande stal en silo's zullen tevens worden verwijderd ten behoeve van de compensatiewoning. Tevens zal na splitsing van de boerderij de wagenschuur worden verwijderd. De woonerven en de beoogde compensatiewoning worden passend in het landschap en met respect voor de waarden en kenmerken van het gebied vormgegeven. Dit is weergegeven en onderbouwd in het bij dit plan behorende erfinrichtingsplan (bijlage A) en notitie beeldkwaliteit (bijlage 1).

Bruisend Drenthe

De provincie heeft als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kwaliteiten. Daarbij gaat het om economische ontwikkeling en werkgelegenheid door een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Het gaat over het managen van de structurele bevolkingsdaling. Het gaat om het faciliteren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het gaat over het creëren van 'robuuste' stedelijke netwerken en over de verantwoordelijkheid nemen voor een leefomgeving die klimaatverandering aan kan. Het gaat over het ontwikkelen van duurzame energievoorzieningen, het ontwikkelen van duurzame en innovatieve mobiliteitsnetwerken. Maar ook natuur, biodiversiteit en het waarderen van verschillende landschapstypen zijn een belang van de provincie om Drenthe bruisend te maken en houden. Tot slot is hier de multifunctionaliteit van gebieden van belang, waar verschillende gebruiksfuncties samenkomen is een goede verweving van provinciaal belang.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

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

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

Daarnaast mag een ruimtelijk plan dat gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en de woonvisie (artikel 3.24). Incidentele bouwmogelijkheden zoals het splitsen van boerderijen zijn op voornoemde uitgezonderd evenals het toevoegen van een compensatiewoning onder het Ruimte- voor- Ruimte beleid.

Overwegingen

Dit plan voorziet in het splitsen van een bestaande woonboerderij tot twee woningen en het toevoegen van een compensatiewoning. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling waarin dit plan voorziet, worden zoals hiervoor aangegeven de voornoemde kernkwaliteiten niet aangetast. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 respectievelijk 3.4 wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, het Ruimte-voor-Ruimte beleid, de woningbouwprogrammering en de woonvisie.

Conclusie:

Daarmee is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

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

Dit plan voorziet in het splitsen van een woonboerderij en het toevoegen van een compensatiewoning. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de structuurvisie. De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst. In deze structuurvisie zijn ook thematische visies uit andere beleidsstukken zoals de Woonvisie vertaald naar de fysieke ruimte en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Tevens heeft de structuurvisie een sterke relatie met de Kadernota Buitengebied en beleidsdocumenten omtrent cultuurhistorie. Samen vormen deze documenten het regie- en afwegingskader met betrekking tot goede ruimtelijke ordening gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de vitaliteit van de gemeente.

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. In de structuurvisie staat aangegeven dat het centrale vertrekpunt voor handelen de identiteit van de gemeente Westerveld is: 'een groene, agrarische gemeente met een ongekennde rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch/landschappelijke en ecologische waarden'. Deze identiteitsbepalende kenmerken maken ook dat de gemeente goed leesbaar is qua ontstaansgeschiedenis.

Kadernota Buitengebied

De kadernota buitengebied van de gemeente Westerveld biedt sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een zodanige manier dat de bestaande omgevingskwaliteit behouden blijft en de economie wordt versterkt, zonder dat de betreffende ontwikkeling ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

Onder 'nieuwe ontwikkeling' wordt verstaan: 'een ontwikkeling waar het geldende bestemmingsplan niet in voorziet'. Het afwegingsmechanisme van de kadernota en het vragen van een redelijke tegenprestatie ten behoeve van de kernkwaliteit van het landschap is alleen van toepassing op deze nieuwe ontwikkelingen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied Westerveld

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

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

- Openheid;
- Essen deels begrensd door houtwallen en bosrestanten;
- Voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland;
- Reliëf;
- Geen bebouwing op de essen.

Betreffende boerderijen in het essenlandschap is aangegeven dat de boerderij altijd met de achterzijde of zijkant naar de weg. Later zijn daar nieuwe erven aan toegevoegd, die met de voorzijde naar de weg staan. Op deze eerste type erven staat de bebouwing schijnbaar ordeloos en opzichte van elkaar. Omdat juist op de achtererven de beplanting staat, die ook in het landschap voorkomt, krijgt men hier dat bijzondere beeld van de Drentse dorpen/linten rond de es. Deze identiteit is aan het vervagen, omdat men elementen van de voorzijde, zoals parkbomen en hagen, op het achtererf zet. Deze komen in de plaats van eiken in het gras met een greppel als erfscheiding.

Met dit plan wordt een woonboerderij gesplitst tot twee woningen en wordt een woning met bijbehorende bouwwerken toegevoegd. De ontwikkelingen vallen binnen het bestaande agrarische bouwvlak en de es is reeds deels bebouwd, waardoor deze ontwikkeling de kwaliteit van de es niet onevenredig zal aantasten. Daarnaast is er aandacht besteedt aan landschappelijke inpassing (zie bijlage A).

Welstandsnota

De welstandsnota (oktober 2010) van de gemeente Westerveld heeft ten doel het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine veel voorkomende veranderingen en aanpassingen mogen niet storend zijn. Voor kleine en middelgrote projecten geldt dat er sprake moet zijn van samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl wordt niet uitgesloten.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het welstandsbeleid is gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing.

De bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie; bij clustergewijze bebouwing moet sprake zijn van een duidelijke rooilijn; de gevel moet georiënteerd zijn op de weg en bijgebouwen moeten achter het hoofdgebouw liggen.

Visie op wonen 2019- 2025

In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vastgelegd. De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025.

Het geschetste wensbeeld voor Westerveld in 2025 wil men realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Bestaande voorraad en verduurzaming;
4. Wonen met zorg;
5. Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie).

Met dit plan komen de thema's 'Profileren als woongemeente' en 'Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie)' aan de orde.

In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in Westerveld komen drie groepen sterk naar voren: 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten'. Naast bereikbaarheid is de leefbaarheid in dorpen belangrijk om te profileren als woongemeente.

Men wil zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Gekozen wordt voor nieuwbouw passend bij de schaal van de dorpen, gericht op versterking van het dorpse woonmilieu zodat hiermee jongeren en (jonge) gezinnen hun plek in de gemeente kunnen vinden. Waarbij niet alleen op de lokale maar ook op de regionale vraag wordt gericht. Dan gaat het om (grondgebonden) woningbouw die aansluit bij het karakter van het dorp; met prioriteit voor transformaties en oplossen van "rotte" plekken/herontwikkellocaties in de dorpen.

Tevens focust de gemeente zich op kwalitatieve woningvraag.

Doorwerking plan

Onderhavig plan bestaat uit twee onderdelen, te weten het splitsen van de woonboerderij en het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning. Beide onderdelen zijn met een wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan te realiseren. Daarom is de ontwikkeling reeds passend in het gemeentelijk beleid en behoeft het afwegingsmechanisme voor de Kadernota niet te worden doorlopen.

Met het splitsen van een (woon)boerderij in twee woningen en het toevoegen van een compensatiewoning vinden de ontwikkelingen deels inpandig plaats en deels op het erf. Het woonerf wordt landschappelijk ingepast met respect voor de waarden en kenmerken van het gebied. Dit is weergegeven en onderbouwd in het bij dit plan behorende erfinrichtingsplan (bijlage A).

De bestaande stal en silo's zullen worden verwijderd ten behoeve van de compensatiewoning. Tevens zal na splitsing van de boerderij de wagenschuur worden verwijderd om te voldoen aan de voorwaarde dat alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Daarmee wordt de beeldkwaliteit reeds verbeterd. Daarbij wordt de beoogde compensatiewoning passend in dit gebied vormgegeven. Dit is weergegeven en onderbouwd in de bij dit plan behorende notitie beeldkwaliteit (bijlage 1).

Met het nadere ontwerp van de compensatiewoning zullen de welstandseisen in acht worden genomen.

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een kwalitatieve bestaande woonvraag voor wonen in het landelijke gebied van Dwingeloo. De voormalige agrariër blijft ter plaatse wonen. Voor de compensatiewoning is reeds een koper. De splitsing van de boerderij zal later worden uitgevoerd en op dat moment zal worden gezien of de woning verkocht of verhuurd zal worden. Daarmee worden de nieuwe woningen verspreid toegevoegd aan de woningvoorraad. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de wens om Westerveld te profileren als woongemeente.

Conclusie

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

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieuzonering

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

In de nabijheid (straal 250 meter) van het plangebied geen agrarisch bedrijfsbestemmingen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 500 meter afstand. Nabijgelegen maatschappelijke bestemming is hieronder in de tabel weergegeven evenals de nabijgelegen nutsvoorziening.

Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

Adres	Type	Richtafstand (sbi-2008 code)	Afstand plangebied – bestemmingsvlak
Leggeloo 32	Kerk	30 m (9131, 9491)	Ca. 55 m
Eemster ongn.	Rioolgemaal	30 m (9001, 3700)	Ca. 460 m

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

Zoals blijkt uit tabel 4.1 wordt voldaan aan de algemene richtafstanden. Daarmee is er geen sprake van belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de voornoemde maatschappelijk en bedrijfsbestemming en sprake van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

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

Met dit plan is het planologisch splitsen van een (woon)boerderij in twee woningen voorzien alsmede het toevoegen van een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken.

De nog aanwezige voormalige agrarische bebouwing bevat asbesthoudende dakplaten. Daarbij is het hoogstwaarschijnlijk dat vanwege het van het gebouw afstromende regenwater sprake is van asbestdeeltjes in de bodem. Dit betreft een deel van de gronden ter hoogte van de voorgenomen woning. Bij het slopen van de voormalige agrarische bebouwing zijn de regels van het Bouwbesluit ten aanzien van asbestverwijdering van toepassing. In het kader van de asbestsanering zal eventuele verontreiniging vanwege asbest(deeltjes) in de bodem worden beoordeeld aangaande de geldende wet- en regelgeving en indien nodig onderzocht, afgegraven alsmede afgevoerd.

Gezien de aanwezigheid van asbest en de daarmee gemoeide sanering, wenst initiatiefnemer in het kader van dit plan onderzoek naar de bodemkwaliteit achterwege te laten. In het kader van de procedure omgevingsvergunning zal op grond van de gemeentelijk bouwverordening in het kader alsnog uitvoering worden gegeven aan onderzoek naar de bodemkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Met dit plan is sprake van de toevoeging van twee geluidsgevoelige objecten, waarvan één in de bestaande woonboerderij en één compensatiewoning. Voor de bestaande woning is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarmee behoeft er betreft deze woning geen akoestische afweging in het kader van dit plan te worden gemaakt.

De aanvullende woningen zijn gelegen binnen de zone (200 meter) van de weg Leggeloo. In beginsel is daarmee een akoestische afweging vereist. De verkeersluwe weg Leggeloo is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo en heeft een zeer lage verkeersintensiteit. Daarmee is het aannemelijk dat de voorkeurswaarden niet worden overschreden. Daarbij is de nieuwe woning in de boerderij gelegen achter de bestaande woning in de boerderij en daarmee op redelijke afstand tot de weg. De compensatiewoning zal aan de wettelijke bouwkundige eisen moeten voldoen. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat en is met dit plan een akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

Conclusie:

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden twee aanvullende woningen toegevoegd. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

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

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

Met dit plan zijn twee aanvullende woningen voorzien. Daarmee worden twee gevoelige functies toegevoegd. Door de toevoeging van twee woningen neemt theoretisch het aantal personen toe.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de aanvullende woning. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig. Beide toe te voegen woningen zijn daarmee buiten een risicocontour gelegen. Een nadere afweging van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

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

Monumenten

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

Archeologie

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

Met dit plan is een planologische splitsing binnen de bestaande bebouwing beoogd alsmede het toevoegen van een woning met bijbehorende bouwwerken. Tevens wordt agrarische bebouwing gesloopt en het erf heringericht.

De voorgenomen compensatiewoning is minder dan de voornoemde 1000 m². Met de te slopen bebouwing zal niet meer grond geroerd worden dan met de oorspronkelijke bouw reeds geroerd is. Daarnaast is het niet aannemelijk dat met de erfinrichting de voornoemde norm wordt overschreden. Daarmee is met dit plan geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

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

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld staat het plangebied (omcirkeld met paars) aangeduid als 'es', zie afbeelding 4.1. Er staan een aantal monumentale bomen in het plangebied en het ligt aan een weg die aangeduid is als 'weg 1832'.



Afbeelding 4.1 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart
Bron: gemeentelijke website

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 5 oktober 2020 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de korte procedure gevolgd kan worden.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op "Met dit plan wordt de agrarische bebouwing op het perceel gesloopt en wordt er een compensatiewoning teruggebouwd. Tevens wordt de bestaande boerderij gesplitst."

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

De aanvullende woningen worden aangesloten op het gemeentelijk (vuilwater) rioolstelsel. Het afstromende hemelwater zal op het eigen perceel worden opgevangen, danwel op natuurlijke wijze geïnfiltreerd. Bij overvloedige regenval zal het water kunnen afstromen naar het omliggende agrarische gebied.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Er worden geen werkzaamheden verricht in de beschermingszone van een waterstaatswerk. Er wordt geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater en er wordt geen grondwater onttrokken. Daarom is er geen watervergunning benodigd.

Watertoetsproces

Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

In het kader van dit plan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd door Alcedo natuurprojecten. In rapport met nummer 2020-084 van 11 december 2020 wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie liggen op minder dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van NN Drenthe niet zullen worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Drenthe is niet noodzakelijk.

Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van dit plan is een de uitstoot van stikstof op natuurgebieden berekend. Daaruit blijkt dat het plan geen depositieresultaten heeft opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. De volledige Aerius berekening is bijgevoegd als bijlage 3.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt in de bestaande (woon)boerderij planologisch een extra woning mogelijk gemaakt. Tevens wordt er een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Daarbij wordt met dit plan de agrarische bedrijvigheid wegbestemd. Daarmee zal sprake zijn van een beperkte toename van verkeer en parkeren.

De CROW-publicatie 381 geeft parkeerkencijfers en kerncijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Met de onderstaande parkeerbehoefte en verkeersintensiteit die is gebaseerd op de normen vermeld voor een 'koop, twee-onder-een-kap' en 'koop, huis, vrijstaand' gelegen in 'niet stedelijk' 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen.

Parkeren

	Aantal woningen	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4 (5)
Koop, huis, vrijstaand	1	2,4	2,4 (3)
Totaal			8

Met dit plan is sprake van een parkeerbehoefte van in totaal 8 parkeerplaatsen. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is er op het perceel voldoende ruimte om deze behoefte op te vangen.

Verkeer

	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6 (16)
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2 (9)
Totaal			25

Met dit plan is sprake van in totaal 25 verkeersbewegingen. Dat is een beperkte toename ten opzichte van de bestaande planologische situatie met een woning en agrarische bedrijfsvoering. Daarentegen zal er in de nieuwe situatie geen sprake meer zijn van vrachtbeweging voor de aan en afvoer van agrarische producten.

Het perceel is ontsloten via de weg Leggeloo, welke ten zuiden van het perceel via de Dwingelderdijk aansluit op de N855. Ten noorden van het perceel komt de weg Leggeloo uit op de tolweg die aansluit op de Rijksweg N 371. Bij Dwingeloo kan men via de N855 naar de A28 of de N371. Het perceel Leggeloo 33 is daarmee goed ontsloten. De wegenstructuur is voldoende om de voor genoemde relatief beperkte toename van verkeer op te vangen.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

Gevoelig gebied

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

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

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, maar wel tot waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied. P.m. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en er is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

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

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Tevens is betreffende het bestaande recreatieterrein aangesloten bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken.

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduidingsregels aangegeven. In dit plan specifiek betreffende de 'Milieuzone - hydrologische beïnvloeding'.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch-1 (artikel 3)

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor het (hobbeymatig) agrarisch grondgebruik. Ter plaatse zijn enkel andere bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang. Daarbij is voorzien in een voorwaardelijke verplichting betreffende aanleg van de erfinrichting welke ten behoeve van de compensatiewoning is opgesteld.

Ten behoeve van de bouw van een woongebouw is voorzien in een bouwvlak. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ook buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Daarbij zijn tevens maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven.

Wonen voormalige boerderijpanden (artikel 5)

De voor 'Wonen voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang.

Ten behoeve van het woongebouw is voorzien in een bouwvlak ter hoogte van de bestaande boerderij. Daarbij voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' waardoor twee woningen zijn toegestaan.

Voor het hoofgebouw, zijnde een woonhuis, zijn maten opgenomen betreffende de oppervlakte, bouw- en goothoogte en dakhelling. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ook buiten het bouwvlak doch binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Daarbij zijn maten opgenomen betreffende het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning, bouw- en goothoogte, dakhelling en de afstand tot de voorgevel van het woongebouw. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij een bouwhoogte is voorgeschreven. Bij de maatvoeringen is bepaald dat bij een bestaande afwijkende maatvoering, indien deze ruimer is, deze van toepassing is.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er is een vergunningstelsel opgenomen waarmee ingrepen met een grondroering van meer dan 0,30 m -Mv en 1000 m² de archeologische waarden in beeld moeten worden gebracht.

Waarde - Cultuurhistorie (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt het opsplitsen van de boerderij naar twee woningen en de realisatie van een compensatiewoning. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Door de initiatiefnemer zijn de eigenaren respectievelijk bewoners van de omliggende bebouwde percelen geïnformeerd over dit ruimtelijke voornemen. Daarbij zijn geen negatieve reacties ontvangen.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Daarop zijn reacties kenbaar gemaakt bij het college. Deze zijn overwogen en weerlegd door het college in een reactienota (bijlage 4).

Zienswijzen

Het conceptbestemmingsplan heeft vanaf 18 februari voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In de periode van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt bij het college.

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 Notitie beeldkwaliteit

Bijlage 2 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 3 Aeriusberekening

Bijlage 4 Reactienota

