

Bestemmingsplan De Hobbitstee en omgeving Van Zijlweg 3, Wapserveen

Gegevens opdrachtgever:

De heer P. van der Meer
Houwdijk 20
8753 JB CORNWERD

Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman



Deventer, 17 november 2016

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Ligging	4
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	8
2.2.2	Provinciale omgevingsverordening	12
2.4	Waterschap	13
2.5	Gemeentelijk beleid	14
2.5.1	Planologisch beleid functiewijziging	14
2.5.2	Ruimtelijke Structuurvisie Westerveld 2009-2030	17
2.5.3	Visie op wonen	18
2.5.4	Welstandsnota	18
2.6	Conclusie beleidsanalyse	19
3	HISTORE	20
3.1	Archeologie	20
3.2	Cultuurhistorie	20
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	22
4.1	Bestaande situatie	22
4.2	Ruimtelijke ontwikkeling	22
5	MILIEUASPECTEN	27
5.1	Water	27
5.2	Leidingen	28
5.3	Bedrijven en milieuzonering	28
5.4	Bodem	28
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Geluid	29

5.7	Luchtkwaliteit.....	30
5.8	Geur	31
5.9	Flora en Fauna	31
5.10	Milieueffectrapportage.....	32
5.11	Verkeer	32
5.12	Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten	33
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	34
7	UITVOERBAARHEID	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
	Bijlagen.....	36

1 INLEIDING

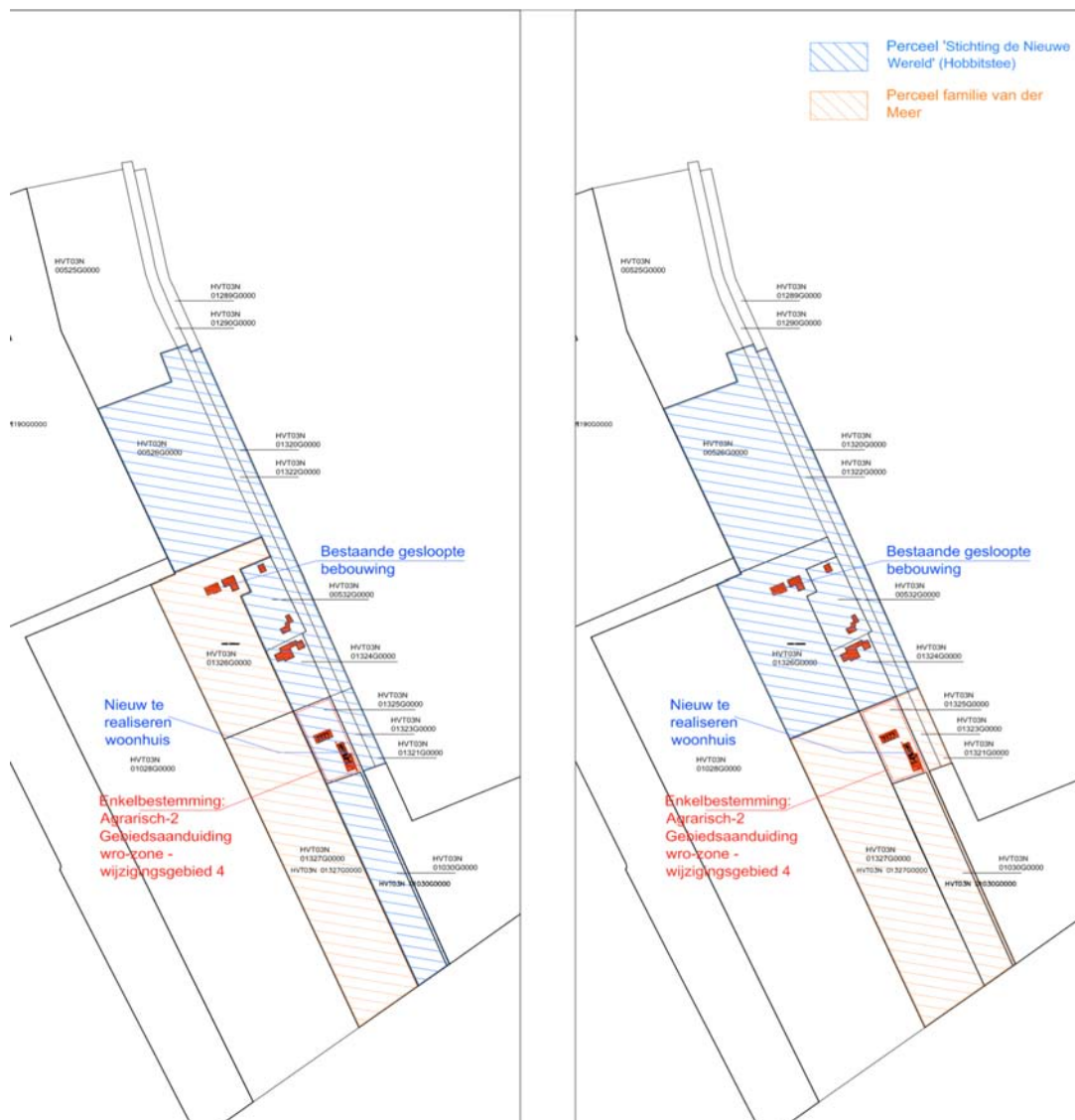
1.1 Ligging

Initiatiefnemers, de heer en mevrouw Van der Meer zijn voornemens een nieuwe woning te bouwen op een perceel ten zuiden van woongemeenschap De Hobbitstee, aan de Van Zijlweg te Wapserveen. Kadastraal bekend, gemeente Havelte, sectie N, nummer 1325.

Ter compensatie is de woning op het nabijgelegen perceel, kadastraal bekend, gemeente Havelte, sectie N, nummer 1326 gesloopt (hierna: compensatiewoning). Er kan dus gesproken worden van vervangende nieuwbouw op een andere locatie.

Doel van het plan is om een verbeterde woonsituatie te creëren.

Initiatiefnemers zijn door grondruil met De Hobbitstee eigenaar geworden van het perceel waarop de nieuwbouw is gepland. De Hobbitstee is eigenaar geworden van het perceel waarop de compensatiewoning stond. In onderstaand fragment is de volledige grondruil inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 1: fragment grondruil

Het perceel waarop de nieuwbouw is gepland, heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Havelte nog een agrarische bestemming. Om de beoogde vervangende nieuwbouw planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig. Dit voorliggende bestemmingsplan wil daarin voorzien.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Van Zijlweg te Wapserveen, in het buitengebied van de gemeente Westerveld en wordt gevormd door het perceel waarop initiatiefnemers voornemens zijn de nieuwe woning te bouwen, het perceel waarop de compensatiewoning stond en het perceel van De Hobbitstee.



Afbeelding 2: ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, dit zijn:

- | | |
|---------------------|---|
| deel 1 toelichting: | in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven; |
| deel 2 planregels: | dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven; |
| deel 3 verbeelding: | dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben; |

Wat hier voorligt betreft deel1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst, waarna in hoofdstuk 3 de historie en in hoofdstuk 4 de ruimtelijke karakteristiek van het

plangebied wordt gegeven. In hoofdstuk 5 komen de diverse relevante planologische milieu(omgevings)aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op juridische aspecten en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

2 BELEIDSKADER

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het plangebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “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.”

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: ‘De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In recente jurisprudentie is bevestigd dat een ontwikkeling van één woning niet onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' valt. Dat maakt een toetsing aan de tredes van de ladder in voorliggende ontwikkeling niet aan de orde is.

Conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2014. De Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

Het doel van de omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Het is een streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en behoud van bestaande kwaliteiten. De missie is "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is". Gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien. De belangrijkste doelstelling van het nieuwe omgevingsbeleid, is het behouden en creëren van ruimtelijke kwaliteit, die de provincie definieert als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen. De provincie onderscheidt een aantal kernkwaliteiten die samen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in Drenthe zorgen. Behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staan centraal in het provinciale beleid. Voor een omgeving als die van het plangebied zijn met name de volgende kernkwaliteiten relevant:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap/leefbaarheid;
- menselijke maat en kleinschaligheid (passend bij Drenthe).

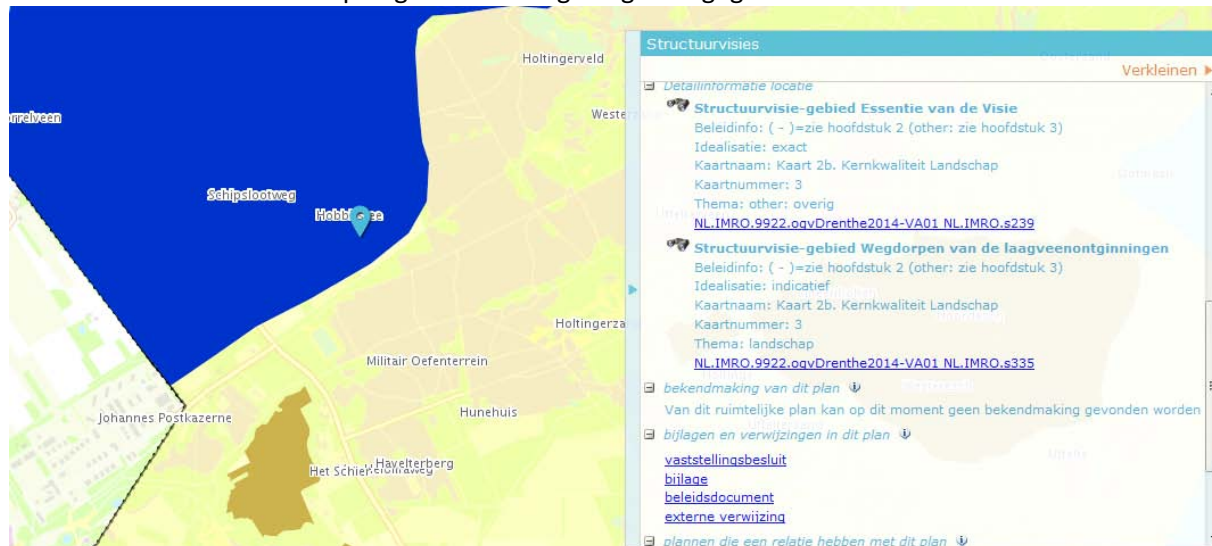
Naast ruimtelijke kwaliteit staan in de Omgevingsvisie zorgvuldig ruimtegebruik en het beschermen van de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal.

De Omgevingsvisie is gefundeerd op drie onderdelen, namelijk de kernkwaliteiten, zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en de milieu- en leefomgevingskwaliteit. Daarnaast staat de kernwaarde

bedrijvigheid centraal. Deze is gelijkwaardig aan de kernkwaliteiten. Bij een beoordeling vindt een integrale afweging plaats.

Kernkwaliteiten

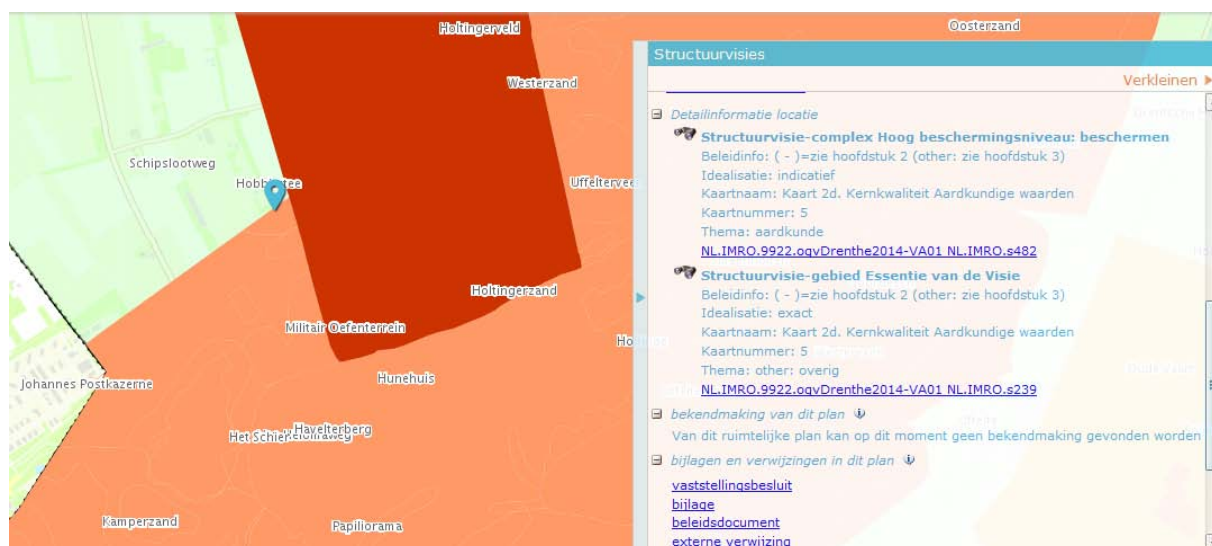
De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op de volgende afbeeldingen zijn de kernkwaliteiten voor het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart 2b Kernkwaliteit Landschap (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie ligt hierbij in het gebied 'wegdorpen van de laagveenontginningen'. Van provinciaal belang is het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon.

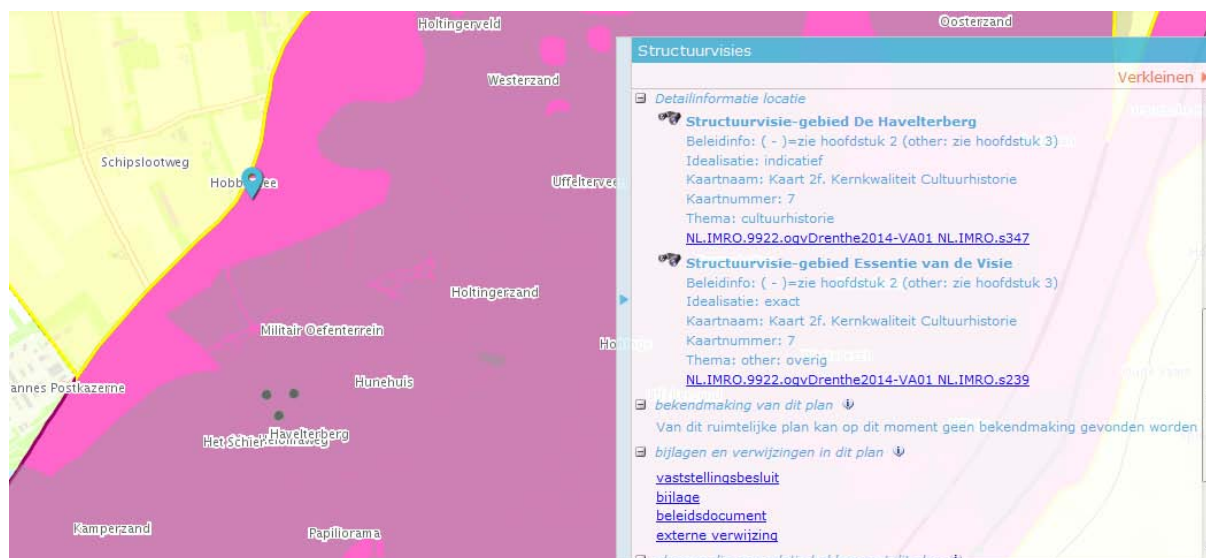
Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur. Bij de planvorming van de locatie is nauwgezet rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het landschap van de locatie en de omgeving. Zie hiervoor paragraaf 3.2.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart 2d Kernkwaliteit aardkundige waarden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

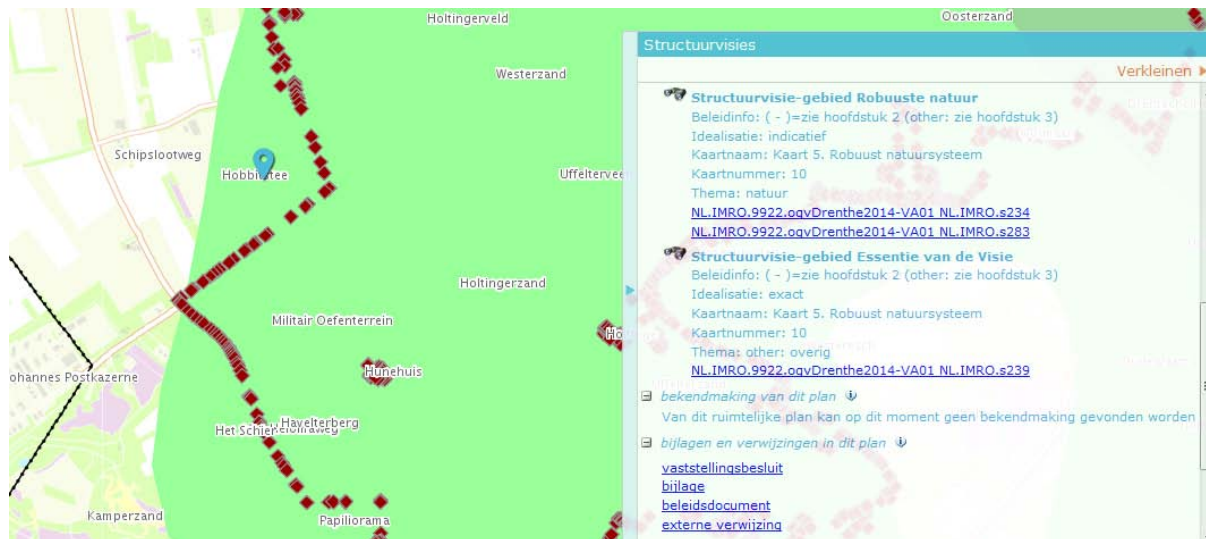
Voor de kernkwaliteit aardkundige waarden geldt voor (een deel van) het plangebied het niveau 'beschermen'. In deze gebieden zijn ontwikkelingen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en

kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt vertrekpunt in het planvormingsproces. Van de door de provincie onderscheiden 'stergebieden' is in het plangebied geen sprake. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek nodig. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 2e Kernkwaliteit cultuurhistorie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de kernkwaliteit cultuurhistorie geldt voor het plangebied het de aanduiding 'De Havelterberg'. De ambitie voor dit gebied is het beter beleefbaar maken van de lange geschiedenis van de Havelterberg door de vele historische sporen vanaf de prehistorie tot aan de Tweede Wereldoorlog te benadrukken. Het plan werkt niet in op deze doelstellingen.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart 2f Kernkwaliteit natuur (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt niet in het NNL. Voor een stevig natuurnetwerk zet de provincie in op het vergroten van natuurgebieden, het verbinden van natuurgebieden en het verbeteren van de milieucondities. De bescherming van een ondersteunend netwerk wordt uitgewerkt in de Natuurvisie. Het provinciaal streven is dat het robuuste natuurnetwerk in staat is om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.

Op de visiekaart is het plangebied aangegeven als 'robuuste natuur'. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (in dit geval 'natuur') voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Gestreefd wordt dat voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor plantoetsing en regelgeving kan de visiekaart niet gebruikt worden. Daarvoor vormt de NNL-kaart uit de POV de leidraad. De spelregels en regelgeving rond natuur zijn gekoppeld aan de vastgestelde NNL-kaart. In dit geval ligt de locatie buiten de NNL. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een aantasting van de natuurfunctie.

SER-ladder

Evenals in het nationaal beleid, wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevragende functies de SER (Sociaal-Economische Raad)-ladder gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als volgt geformuleerd:

- Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Het doel van de SER-ladder is dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering) of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie waarop voormalige agrarische bebouwing en het agrarisch gebruik is gesaneerd. Door het realiseren van een woning ontstaat een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering is alleen mogelijk als de kavel kan worden herontwikkeld met een nieuwe woning. De locatie biedt voor de ontwikkeling de kwalitatieve geschiktheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de kwaliteit van natuur en landschap gerespecteerd. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kwaliteitsversterking van het landschap en een gedegen landschappelijke inpassing plaats. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan. In het kader van de planvorming zijn de verschillende relevante waarden en belangen zorgvuldig afgewogen. Met de ontwikkeling ontstaat een kwaliteitsverbetering. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de SER-ladder.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De milieubelasting in Drenthe is relatief gering en neemt, met uitzondering van ammoniak, steeds verder af. De gewenste kwaliteit wordt echter nog niet overal bereikt. Het doel is dat in Drenthe

minimaal aan de wettelijke milieunormen wordt voldaan en er wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk verbetering van de huidige milieu- en leefomgevingskwaliteit.

De uitvoering van het milieubeleid in Drenthe wordt in sterke mate gestuurd door Europese en landelijke wet- en regelgeving. Het provinciaal milieubeleid richt zich in hoofdlijnen op het vroegtijdig aanhaken bij processen in de ruimtelijke ordening, het opnemen van eisen in omgevingsvergunningen milieu (milieuvergunningen), het saneren van situaties die niet aan de milieunorm voldoen, het concentreren en zoneren van milieuhinderlijke bedrijven en het verlenen van subsidies.

Met het voorliggende plan vindt een koppeling plaats tussen het milieubeleid en het proces van de ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden bij de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een woning nadat een woning is gesloopt en de bouwmogelijkheid daarvoor vervalt. De nieuw te bouwen woning komt op een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het plangebied en versterkt deze zelfs. De bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en de bouwmogelijkheid wordt feitelijk verplaatst. Hiermee ontstaat een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met het voorliggende plan wordt aangesloten op het provinciaal beleid voor milieu en leefomgeving.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe zijn voor de gemeente bindende voorwaarden opgenomen. Bestemmingsplannen van de gemeente moeten aan deze eisen voldoen. Met hoofdstuk 3 van de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Hierna is ingegaan op de relevante artikelen.

Artikel 3.7

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan;
- maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

In paragraaf 2.2.1 is nader ingegaan op de kernkwaliteiten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de kernkwaliteiten niet significant aangetast.

Artikel 3.15

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is.

Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit.

Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een Rood-voor-groen dan wel Ruimte-voor-ruimte regeling.

In paragraaf 2.1.3 is aandacht besteed aan de SER-ladder. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bovendien de eerder kenbaar gemaakte wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld als vertrekpunt gebruikt voor een ontwikkeling om de aanliggende gronden op de Hobbitstee meer ruimte te bieden. De te verplaatsen woning zal bovendien beter gesitueerd zijn ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden op de gronden van De Hobbitstee. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, waarmee ter plaatse een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Artikel 3.25 Woningbouw

Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

In paragraaf 2.5.1 is nader ingegaan op het gemeentelijk beleid. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een versterking plaats van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie en leidt tot een maatschappelijke meerwaarde. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de gemeente Westerveld stelt aan de ontwikkeling. Doordat de bouwbaarheid alleen wordt verplaatst, ontstaat feitelijk geen nieuwe bouwbaarheid.

Artikel 3.36 Water

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat een grondwaterwinningfunctie heeft, strekt mede tot bescherming van die functie als grondwaterwingebied. Uit de watertoets (zie paragraaf 2.4) blijkt dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de regels vanuit de omgevingsverordening en voldoet hieraan.

2.4 Waterschap

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Reest en Wieden is via deze website op de hoogte gebracht van het plan. De resultaten en samenvatting zijn weergegeven in Op basis van deze toets kon de korte procedure worden gevolgd. Deze procedure heeft er in geresulteerd dat de planvorming kan worden doorgezet onder de voorwaarde dat de onderstaande standaard waterparagraaf wordt toegepast.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Van Zijlweg 3 Wapserveen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

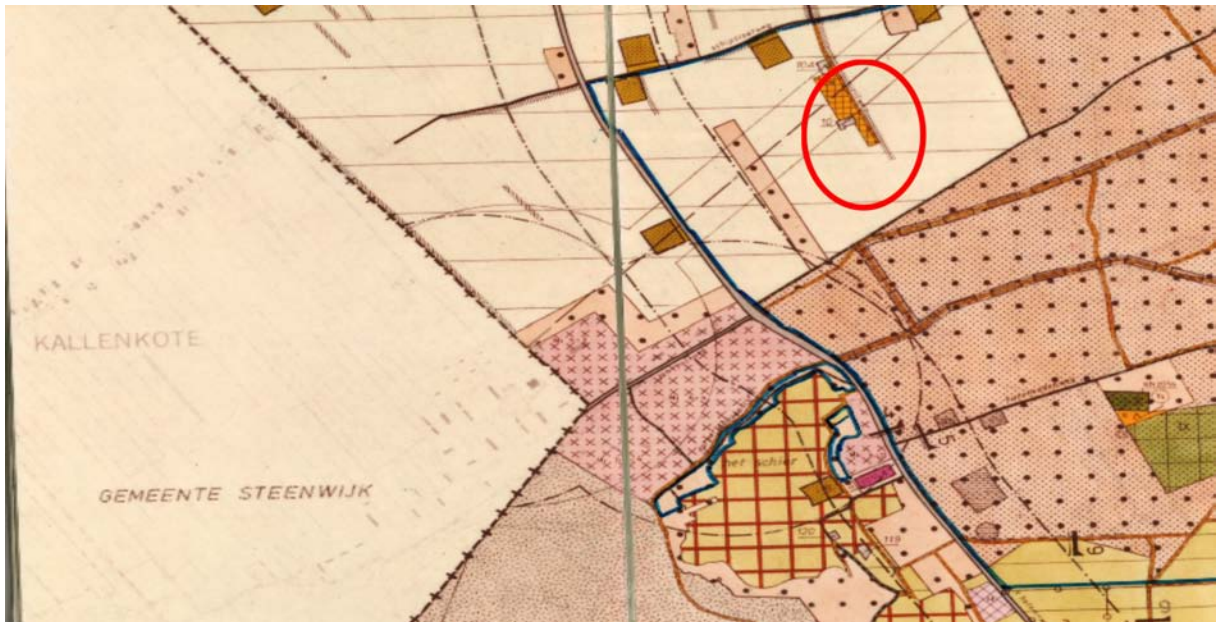
De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Planologisch beleid functiewijziging

Het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld is door de gemeenteraad van Westerveld vastgesteld op 5 juli 2012. Op 6 augustus 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de ingediende beroepsschriften tegen het bestemmingsplan Buitengebied. In de uitspraak zijn de agrarische bestemmingen vernietigd en uit het plan gehaald. Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat voor het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd wordt, dat het voorheen geldende bestemmingsplan opnieuw van kracht wordt. Dit betreft het bestemmingsplan Buitengebied Havelte. Voor de overige percelen is het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld wel van toepassing.

Het perceel waarop de nieuwbouw is gepland, heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Havelte een agrarische bestemming. Het bouwen van een woning is in strijd met de bestemming, omdat de woning wordt gesitueerd op gronden die bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het plan betreft een woning voor particulier gebruik.

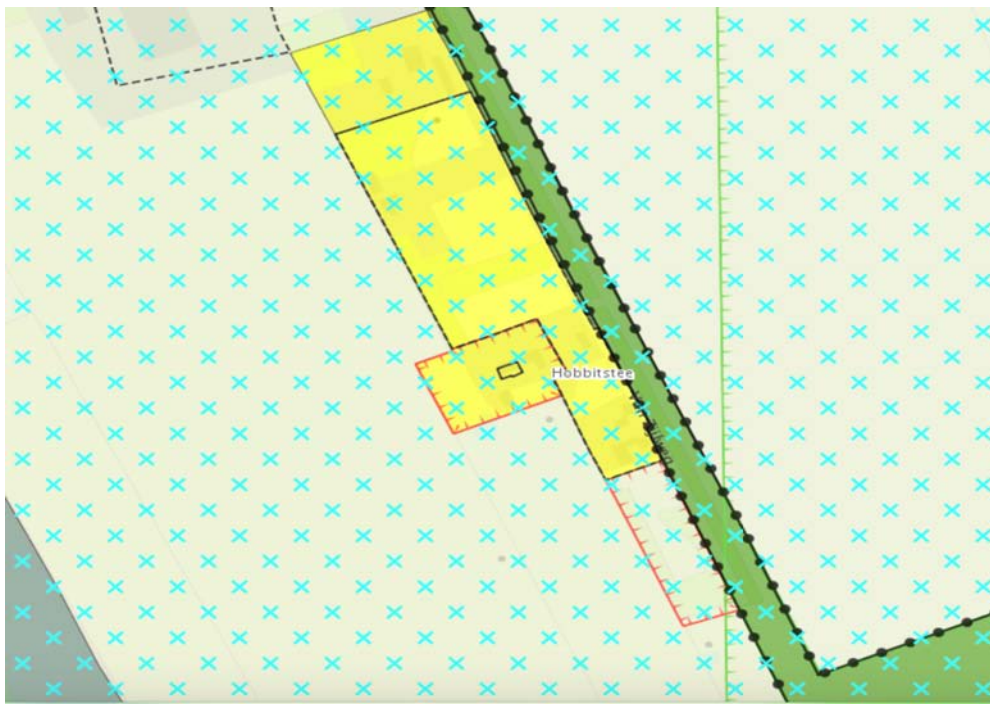


afbeelding 7: Plangebied in bestemmingsplan Buitengebied Havelte

In het bestemmingsplan Buitengebied is het meest recente beleidskader van de gemeente verwoord en in de planregels vastgelegd, ook ten aanzien van deze vervangende nieuwbouw. Voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan vormt hetgeen in het bestemmingsplan Buitengebied stond het meest recente kader. Vandaar dat ter onderbouwing van de planologische wijziging gebruikt wordt gemaakt van hetgeen in het bestemmingsplan Buitengebied hieromtrent was verwoord. Was het plan niet door de Afdeling vernietigd, dan had gebruik gemaakt kunnen worden van de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid die de vervangende nieuwbouw mogelijk maakt (artikel 72j.).

Nu de agrarische bestemming is vernietigd, moet dit geregeld worden middels onderhavig bestemmingsplan.

Onderstaand fragment geeft de planologische regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied aan. Op het perceel van de nieuw te bouwen woning en het perceel van de compensatiewoning lag een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid (rood belijnd). Met deze wijzigingsbevoegdheid werd de basis gelegd voor de vervangende nieuwbouw. Met dit bestemmingsplan wordt aan dat voornemen nu planologische invulling gegeven.



afbeelding 8: Plangebied in bestemmingsplan Buitengebied

In relatie tot dit bestemmingsplan zijn de beleidsuitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Buitengebied van belang:

De bestemmingen 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' en 'Agrarisch - 2' worden gewijzigd in respectievelijk 'Wonen - Woonleefgemeenschap' en 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een nieuw woonhuis, mits:

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 56 en 53 van overeenkomstige toepassing zijn;*
2. *deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 4";*
3. *de situering van het woonhuis en de bijbehorende bebouwing wordt afgestemd op de specifieke situatie, waarbij rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing;*
4. *deze wijzigingsbevoegdheid om te komen tot de bouw van een nieuw woonhuis uitsluitend wordt toegepast ter compensatie van een verbeterde woonsituatie binnen de woonleefgemeenschap ter plaatse, waarbij de vervangen woonruimte vervalt;*
5. *de ontsluiting van het woonperceel uitsluitend plaatsvindt op de Van Zijlweg - Schipslootweg;*
6. *met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat het bestemmingsvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;*
7. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

Uit onderstaande beoordeling blijkt dat voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten.

- Ad.1 De regels voor dit bestemmingsplan gaan uit van ‘Wonen – Woonleefgemeenschap’ (artikel 56) en ‘Wonen’ (artikel 53). Voor ‘Wonen – Woonleefgemeenschap’ zijn de regels van artikel 56 van het bestemmingsplan Buitengebied één op één overgenomen. Voor wat betreft ‘Wonen’ zijn de regels, rekening houdende met de volgende overwegingen, zoveel als mogelijk overgenomen uit artikel 53 van het bestemmingsplan Buitengebied.
- Er is gekozen voor een woning met een plat dak. Er wordt afgeweken van de maatvoeringen betreffende goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en oppervlakte. De afwijkende maatvoeringen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar bevonden en de welstandscommissie heeft het plan op zichzelf- en als onderdeel van de omgeving positief beoordeeld. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt welke door de architect worden meegenomen in de definitieve aanvraag voor de omgevingsvergunning. Het schetsplan is opgenomen in paragraaf 4.2. van deze toelichting.
- Ad. 2 Het plangebied betreft de percelen aangeduid met “Wro-zone wijzigingsgebied 4” en het perceel van De Hobbitstee. De bestemming van het perceel van de compensatiewoning wordt gewijzigd van ‘Wonen – voormalige boerderijpanden’ naar ‘Wonen – woonleefgemeenschap’. De reden daarvoor is, is dat de compensatiewoning zowel feitelijk als ook planologisch dient te vervallen.
- Het perceel krijgt de bestemming ‘Wonen – woonleefgemeenschap’. Door het enkel wijzigen van de bestemming ‘Wonen – voormalige boerderijpanden’ naar ‘Wonen – woonleefgemeenschap’ op het perceel van de compensatiewoning, worden er extra bouw mogelijkheden gecreëerd. Conform de bouwregels van de bestemming ‘Wonen – woonleefgemeenschap’ zou er op dit perceel dan 1.500m² gebouwd mogen worden. Dit is niet de bedoeling. Door het plangebied te vergroten met het perceel van De Hobbitstee, wordt dit voorkomen.
- Daarmee blijven de bouw mogelijkheden (max. oppervlakte van 1.500m², max. drie woonhuizen etc.) voor De Hobbitstee gelijk (artikel 4.2.).
- Ad. 3 Er is een bouwplan ontwikkeld, passend in de omgeving. De landschappelijk inpassing is vastgelegd in paragraaf 4.2. en is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels.
- Ad. 4 Doel van het plan is het creëren van een verbeterde woonsituatie en de compensatiewoning is inmiddels gesloopt.
- Ad. 5 De ontsluiting van het woonperceel zal uitsluitend plaatsvinden op de Van Zijlweg – Schipslootweg.
- Ad. 6 Zie ad. 3 en paragraaf 4.2 van deze toelichting.
- Ad. 7 Dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden wordt beargumenteerd in hoofdstuk 5.

2.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie Westerveld 2009-2030

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie van Westerveld vastgesteld. De structuurvisie is het instrument waarin de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied zijn vastgelegd. Hierbij is de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. Met de structuurvisie heeft de gemeenteraad duidelijk gemaakt wat zij de komende tien jaren wil versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist wil behouden of beschermen. Daarmee bepaalt de structuurvisie ook de richting van de bestemmingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

Een belangrijke koerswijziging die de gemeente met de ruimtelijke structuurvisie (en de daaraan ten grondslag liggende Visie op het Wonen 2012 - 2020) inzet, betreft de omslag van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken. De overheid is faciliterend en regisserend. Met de beschikbare instrumenten en middelen stuurt de gemeente er op dat het bereiken van de ambities en doelen dichterbij gebracht wordt. Hiervoor heeft de gemeente andere partijen in de samenleving hard nodig. In tegenstelling tot het verleden zijn daarom in de structuurvisie geen specifieke locaties vastgelegd waarbinnen alleen woningbouwinitiatieven ontplooid mogen worden. Er zijn veel mogelijkheden voor kleinschalige / incidentele particuliere initiatieven, mits deze plaatsvinden binnen de kwalitatieve kaders die onder andere gevormd worden door de ruimtelijke karakteristiek.

2.5.3 Visie op wonen

De 'Visie op wonen' is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. De visie heeft een doorlooptijd tot 2020. In het beleid worden de ontwikkelingen van de afgelopen jaren beschreven en is een vooruitblik op de te verwachten ontwikkelingen verbeeld.

De ontwikkeling van het aantal inwoners wordt op dit moment nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in / vertrek uit de gemeente. Om de gevolgen van de krimp zoveel als mogelijk op te vangen, is het daarom vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen. Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens de prognose, de komende 20 jaar ook negatief. Het college kiest er voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren in de gehele gemeente.

- Daarnaast zijn in het programma nog aantallen woningen gereserveerd voor specifieke opgaven, zoals 50 woningen voor levensloop bestendig wonen in het dure / zeer dure segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus en circa 50 woningen gereserveerd voor particuliere initiatieven.
- De voorgenomen ontwikkeling heeft als doel het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een zorgvuldig proces doorlopen. Het proces heeft een goede onderbouwing opgeleverd, waarbij nauwlettend gekeken naar de historische kwaliteit van de locatie en de omgeving, zie paragraaf 4.2.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de woonvisie. Voor de ontwikkeling is een zorgvuldig proces doorlopen.

2.5.4 Welstandsnota

In 2010 heeft de gemeente Westerveld de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie. De Woningwet noemt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde om bouwplannen op redelijke eisen van welstand te laten toetsen. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om massa en vorm, detaillering, materiaal en kleurgebruik. Het plangebied ligt binnen het gebied 'Havelte: Eursinge en De Wal'.

In paragraaf 4.2 is de het plan verwoord. Hieruit blijkt dat een hoofdgebouw met volume en de schuur als bijgebouw beoordeeld als beste ruimtelijke invulling. Het plan wordt voorgelegd aan welstand.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met welstand.

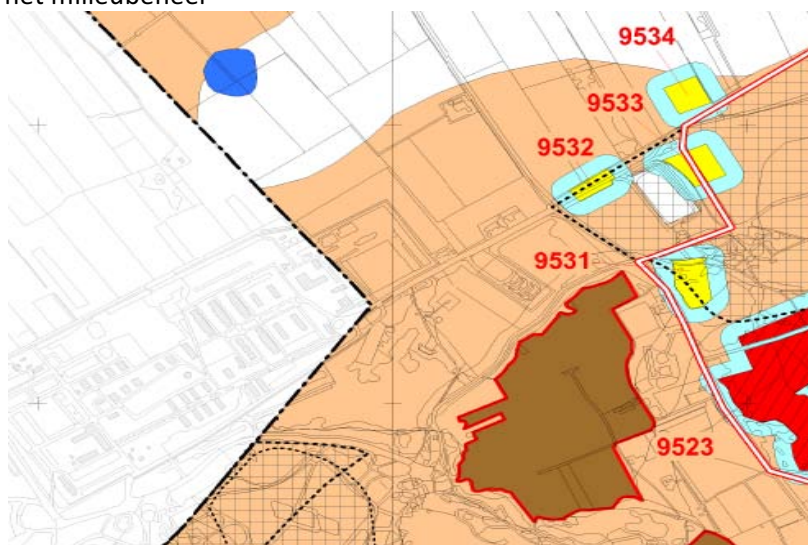
2.6 Conclusie beleidsanalyse

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het relevant ruimtelijk beleid van Rijk, Provincie, Waterschap en gemeente Westerveld.

3 HISTORE

3.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer



Afbeelding 9: extract archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Westerveld

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Westerveld heeft het plangebied een 'hoge verwachting'. Dit betekent dat er bij ingrepen van meer dan 1.000 m² een verkennend booronderzoek en zo nodig een karterend onderzoek nodig is. Het plan blijft beneden de ondergrens voor verkennend onderzoek. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het archeologie beleid. Wanneer bij realisatie archeologische waarden aan het licht komen, is initiatiefnemer in verband met de zorgplicht verplicht hiervan melding te doen bij de bevoegde instanties.

3.2 Cultuurhistorie

Wapserveen is een wegdorp ten noorden van Havelte, ten zuidoosten van Vledder, ten zuiden van Wapse en ten zuidwesten van Diever. Ten noorden van het 7,7 km lange dorp loopt de Wapserveense Aa ten zuiden van de Wapserveense Landen. In 1519 wordt Wapserveen vermeld als 'veen bij Wapse'. Bijzondere landmarks zijn de hervormde kerk met voor Drenthe unieke, vrijstaande houten klokkenstoel, de molenstomp in de zuidelijke kern van Wapserveen. De voormalige zuivelfabriek met directiewoning is een beschermd provinciaal monument en uniek vanuit oogpunt van architectuurhistorie. Wapserveen bestaat uit drie buurten, elk met een ander boerderijtype:

- Westende (Friese stelphoeven)
- Oostende (Drentse hallenhuishoederijen; 18e eeuw)
- Middenboer (mengeling van beide typen).

De kern is gelegen in de zone landbouw en recreatie. In de kern Wapserveen wonen tegenwoordig circa 820 mensen. Naast het wonen, ligt het accent op de agrarische sector. Er is er een ondersteund dorps huis met in pandige basisschool aanwezig zijn er sportvoorzieningen



Afbeelding 10: Militaire kaart to 1850 en topografische kaart 1995 (www.watwaswaar.nl)

Het plangebied is terug te vinden als onbebouwd gebied op de topografische militaire kaart uit de periode 1830 tot 1850. Op de topografische kaart uit 1934 welke te raadplegen is op www.watwaswaar.nl, is er nog geen bebouwing aan de Van Zijlweg gesitueerd. De eerste bebouwing is opgenomen op de topografische kaart uit 1964.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het plangebied en de omgeving van het plangebied. Tevens is, op hoofdlijnen de gewenste toekomstige situatie geprojecteerd op de omgevingssituatie.

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan de noordkant begrenst door het terrein van de woongemeenschap de Hobbitstee, aan de oostkant door de Van Zijlweg, aan de zuidkant door een fietspad in een bosperceel en aan de westkant door een kavel agrarisch bouwland. Het terrein bestaat uit grasland met slootjes / greppels en bosschages op de erfgrenzen. Een klein deel van de locatie bestaat uit een bosperceel. Het plangebied waar de nieuwe woning geprojecteerd is ligt niet aan één van de wegen met lintbebouwing die karakteristiek zijn voor het wegdorpen landschap. De locatie ligt ruim 60 meter van de weg in een klein bosperceel aan een doodlopende, (deels) onverharde en particuliere zijweg (de Van Zijlweg).



Afbeelding 11: plangebied

4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft na een doorgevoerde kavelruil en sloop van bestaande bebouwing het voornemen om een woning te bouwen.



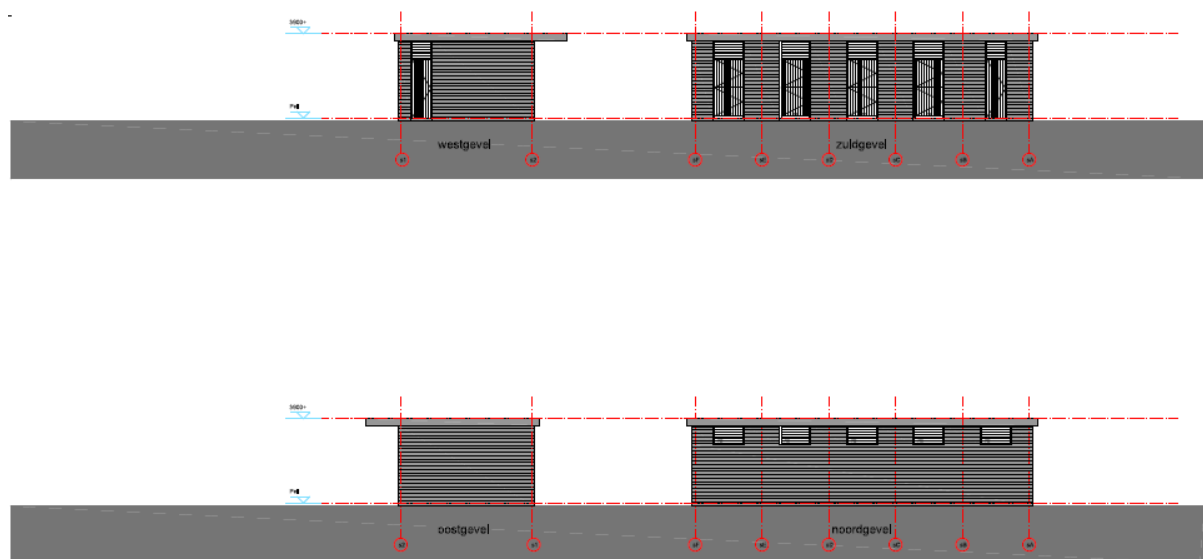
Afbeelding 12: De gronden krijgen de bestemming 'Wonen en Wonen-Woonleefgemeenschap'.



Afbeelding 13: westgevel nieuwbouw



Afbeelding 14: zuid-, noord- en oostgevel woning



Afbeelding 15: aanzichten op de bijgebouwen

De opdrachtgever is geïnspireerd door het ontwerp voor een bosvilla in een bosrijke locatie te Zeist. Deze villa voegt zich door een slanke horizontale belijning van platte daken met grote overstekken en toepassing van natuurlijke materialen als hout, natuursteen en glas harmonieus in het landschap. Deze architectuur vindt zijn oorsprong in de moderne architectuur uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zoals bijvoorbeeld het Rietveld paviljoen dat herbouwd is bij het Kröller-Müller

Museum, het Barcelona paviljoen van Mies van der Rohe of het Louisiana museum in Denemarken van de architecten Jørgen Bo and Wilhem Wohlert

Landschappelijke inpassing

Volgens het Beeldkwaliteitsplan buitengebied ligt de locatie in het gebied dat omschreven is als wegdorpen landschap. Het Beeldkwaliteitsplan omschrijft als kernkwaliteiten van dit landschap een afwisseling in open en besloten delen, voornamelijk in gebruik als bouw- en grasland en een opstreckende verkaveling.

Voor de gevels worden natuurlijke materialen in gedekte kleuren voorgesteld zoals ruwe, bruine baksteen, blauwgrijs gekleurde natuursteen, (eiken)houten kozijnen en gevelbetimmeringen en bruin koperen dakranden. De huiskamer heeft rondom verticale puien die een panoramisch zicht op de omgeving bieden.

Ook op andere plaatsen in het huis is er een sterke relatie met de natuurlijke omgeving. De materialen van de gevels versterken de opdeling in kleinere delen en brengen een horizontale geleding aan. De overstekken van de platte daken maken de woning ranker en zorgen voor schaduwwerking.

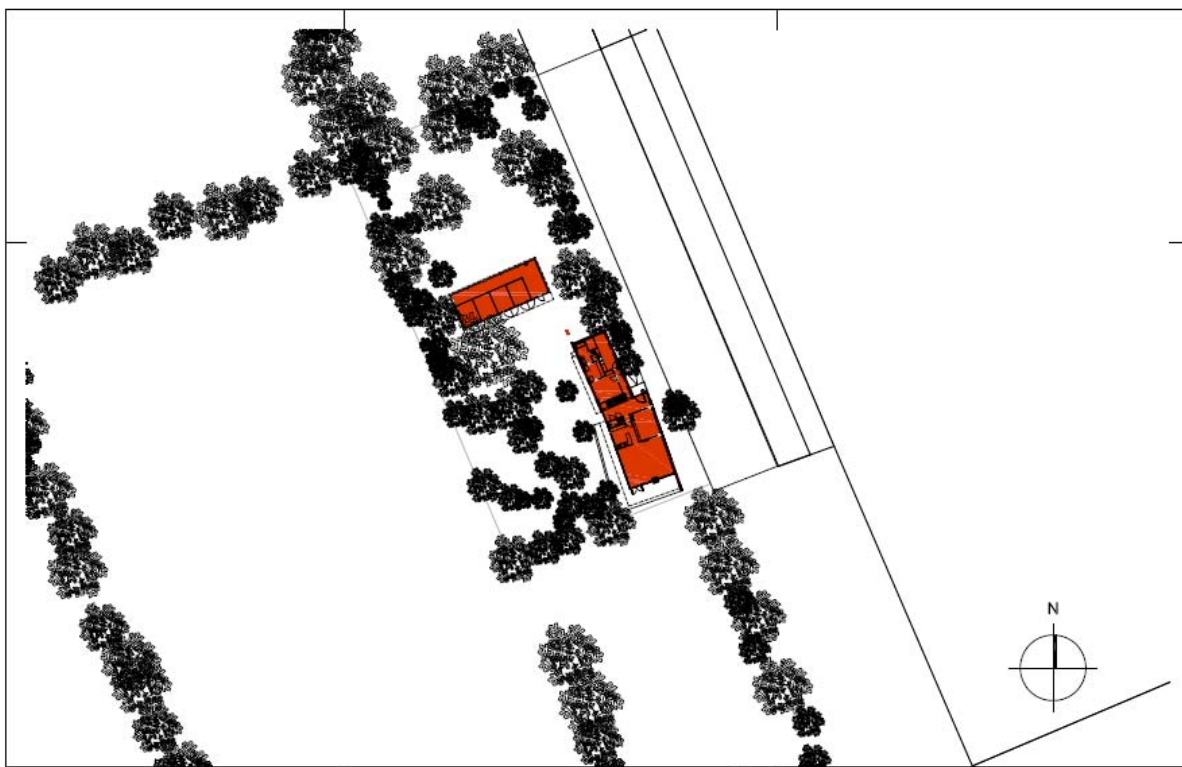
Karakteristiek van het wegdorpenlandschap is de lintbebouwing aan weerszijden van de weg die bestaat uit boerderijen, arbeiderswoningen en vrijstaande woningen. Het Beeldkwaliteitsplan en de regels voor bebouwing zijn voor een groot deel uit dat perspectief geschreven. Ook de beschrijving van de ligging van de gebouwen in de welstandsnota Westerveld is gebaseerd op de karakteristieke lintbebouwing. Ook over de landschappelijke invulling staat het nodige omschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

Waar mogelijk wordt bij de planvorming en de inrichting rond de nieuwe woning het karakteristieke landschap gehandhaafd of versterkt. Zo zal middels het aanwezige groen en de bebouwing het patroon van smalle diepe percelen benadrukt worden. De bestaande houtwallen en bosschages worden gehandhaafd en indien nodig hersteld ter versterking van het contrast tussen open en besloten delen. De woning is aan de rand van het bosperceel gesitueerd om zo min mogelijk bomen te hoeven kappen. De woning kan dan optimaal van daglicht voorzien worden en toepassing van zonnepanelen is mogelijk. Door de ligging aan de rand is er optimaal uitzicht op het omliggende landschap. In verband met privacy is een zo groot mogelijke afstand tot de burens (de Hobbitstee) aangehouden.

De woning wordt in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan in de lengterichting van het perceel geplaatst. Een kleine knik van enkele graden tussen de twee delen van de woning volgt de bestaande richtingen van de greppels waardoor de woning vanzelfsprekender in het landschap ligt, minder statisch is en de opdeling in kleinere delen verstrekt wordt.

Het bijgebouw heeft veel minder daglicht nodig en wordt om die reden juist in het bosperceel gesitueerd en staat haaks op de lengterichting van het perceel en de woning.

In de regels zal in de vorm van een voorwaardelijke bepaling, een koppeling met onderstaand inrichtingsplan worden gelegd.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing van de ontwikkeling

5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende omgeving niet verslechterd. In het voorliggende plan is dit niet aan de orde.

Voorkomen van verontreiniging

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen.

Proces van de watertoets

Voor de locatie is een standaard waterparagraaf uitgevoerd via www.dewatertoets.nl In paragraaf 2.4 zijn de uitkomsten van de watertoets behandeld.

5.2 Leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het plangebied zie paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden wordt afgeweken, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen plannen. Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de omgeving."

De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in verband met milieuzonering uitvoerbaar is.

5.4 Bodem

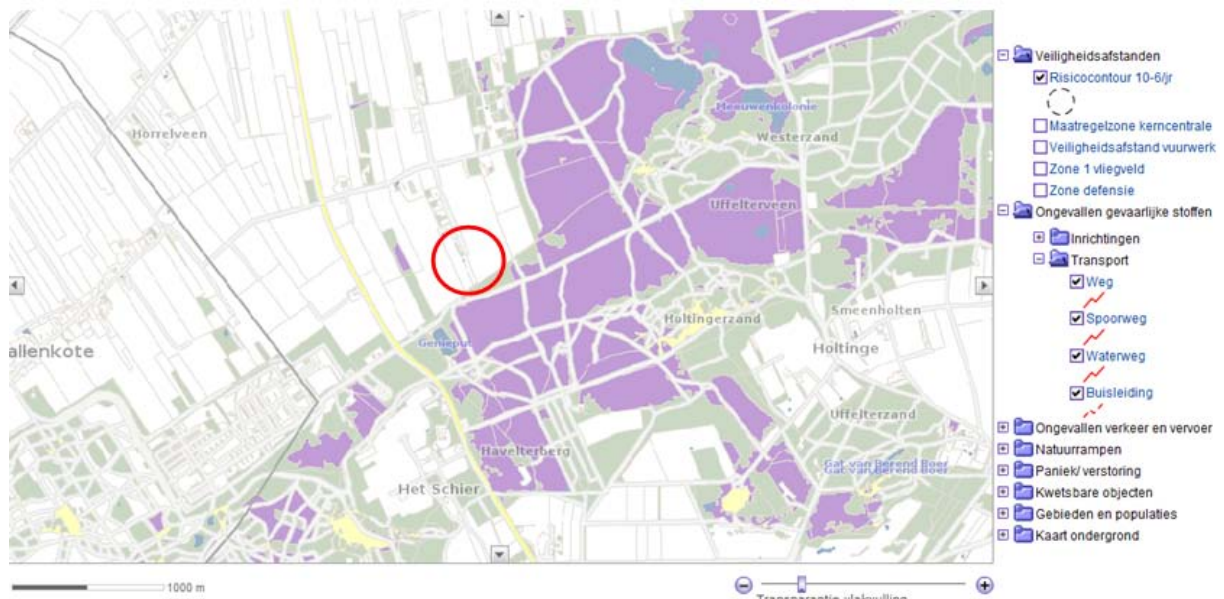
De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Van der Poel (projectnummer 2015.289 september 2015) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de planologische verandering en de bouw van de beoogde woning.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per

weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.



Afbeelding 17 : Uitsnede risicokaart Nieuwaal e.o. (www.risicokaart.nl) met plangebied in rood

Omdat de gemeente Westerveld geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft vastgesteld, is het in principe mogelijk dat tankwagens met gevaarlijke stoffen langs het plangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het plangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen, zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs of door het plangebied zeer beperkt zijn.

Op basis van hierboven gegeven kaart kan worden vastgesteld dat het plangebied niet onder invloed staat van zogeheten veiligheidsafstanden. Er is in het plangebied verder geen BEVI bedrijf aanwezig. Nabij en door het plangebied worden er geen gevaarlijke stoffen via de weg, spoor of water getransporteerd. Voor het plangebied gelden hiermee geen beperkingen voor de verandering. Ook hoeven er in verband met veiligheid geen maatregelen in en om het plangebied te worden genomen.

5.6 Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Van Zijlweg is een kavelontsluitingsroute met een smal profiel. Hier geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. De wegen hebben formeel een geluidszone van 250 meter. De afstand van de bouwlocatie tot deze wegen is kleiner. Op basis daarvan is akoestisch onderzoek noodzakelijk. De gemeente Westerveld heeft in een ander recent gevoerde planherziening (Eursingerlaan 5a) besloten dat kan worden afgezien van het doen van onderzoek, aangezien op de weg de verkeersintensiteit zo laag is. De verkeersintensiteit ter plaatse wordt geschat op maximaal 10 voertuigbewegingen per etmaal.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een plan wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit plan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 18: uitkomst berekening effect 6 extra voertuigbewegingen Van Zijlweg op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een woning op de geldende bestemming Agrarisch kan een toename van vervoersbewegingen met zich meebrengen die maximaal bestaat uit 2 voertuigbewegingen per dag, alhoewel dit al hoog is ingeschat, rekening houdend met de voertuigbewegingen die de huidige bestemming met zich meebrengt.

Voor de bepaling van het effect van deze verandering is gebruik gemaakt van de NIBM Tool 2014. De bevinding hiervan staat weergegeven in voorgaande afbeelding.

De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Geur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is verder het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Er is bekeken of onderhavige locatie binnen een geurcontour ligt van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven.

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ruim 260 meter en betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.9 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd plan uitvoerbaar is.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast de drie soorten beschermde gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNL) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Vaak vallen de Natura 2000-gebieden samen met het NNL. Het NNL is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het netwerk helpt voorkomen dat dieren en planten in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNL draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Beoordeling

Het plangebied is onderzocht en de bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd in de Quicksan Flora en Fauna Wapserveen van EcoTierra (4 september 2015). De conclusie uit dit onderzoek is dat de ontwikkeling in verband met Flora en Fauna uitvoerbaar is omdat de voorgenomen ingrepen geen effecten zullen hebben op de onderscheiden soorten en gebieden.

5.10 Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, planmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen: de kenmerken van de plannen; de plaats van de plannen; de kenmerken van de potentiële effecten. Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken aan de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorliggende en te volgen paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.11 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw plan op de verkeersstructuur. De verandering van de bestemming Landelijk groen naar Wonen vormt vanuit het oogpunt van verkeer geen bezwaar. Redenen hiervoor zijn dat de ontsluiting via en vanaf de Van Zijlweg afdoende is voor zowel fiets- als autoverkeer. Voor parkeerruimte geldt dat de toename in verharding in meer dan voldoende mate voorziet in de veranderde parkeerbehoefte die samenhangt met de ontwikkeling en dat ook wordt voldaan aan de eis van twee parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

5.12 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor de herziening van het bestemmingsplan van Landelijk groen naar Wonen is dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde ontwikkeling kan hiermee plaatsvinden.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (Havelte) van de gemeente Westerveld voor de locatie Van Zijlweg 3 te Wapserveen. Het juridische deel bestaat uit de planregels en de verbeelding. Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

6.2 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard. In artikel 7.2 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

7 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Westerveld geen financieel risico. Voor het verhaal van kosten die samenhangen met het voeren van de procedure hoeft de gemeente Westerveld met initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst af te sluiten aangezien het met herbouw na sloop niet om de ontwikkeling van een (nieuwe) woning in de zin van de Grexwet gaat. Verder worden voor de bouw wel leges in rekening gebracht en is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van 12 mei tot en met 22 juni 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Hobbitstee en omgeving Van Zijlweg 3 Wapserveen', met bijbehorende toelichting, regels en verbeelding ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Westerveld heeft het bestemmingsplan op 25 oktober 2016 vastgesteld.

Bijlagen

- Verkennend Bodemonderzoek , Van der Poel
- Quicksan Flora en Fauna, EcoTierra
- Watertoets
- Nota van Inspraak en vooroverleg