

Gemeente Westerveld
Bestemmingsplan
Dwingeloo - Westeinde 61

Gemeente Westerveld
Bestemmingsplan Dwingeloo - Westeinde 61

Code: 08-84-03 / 28-11-2017

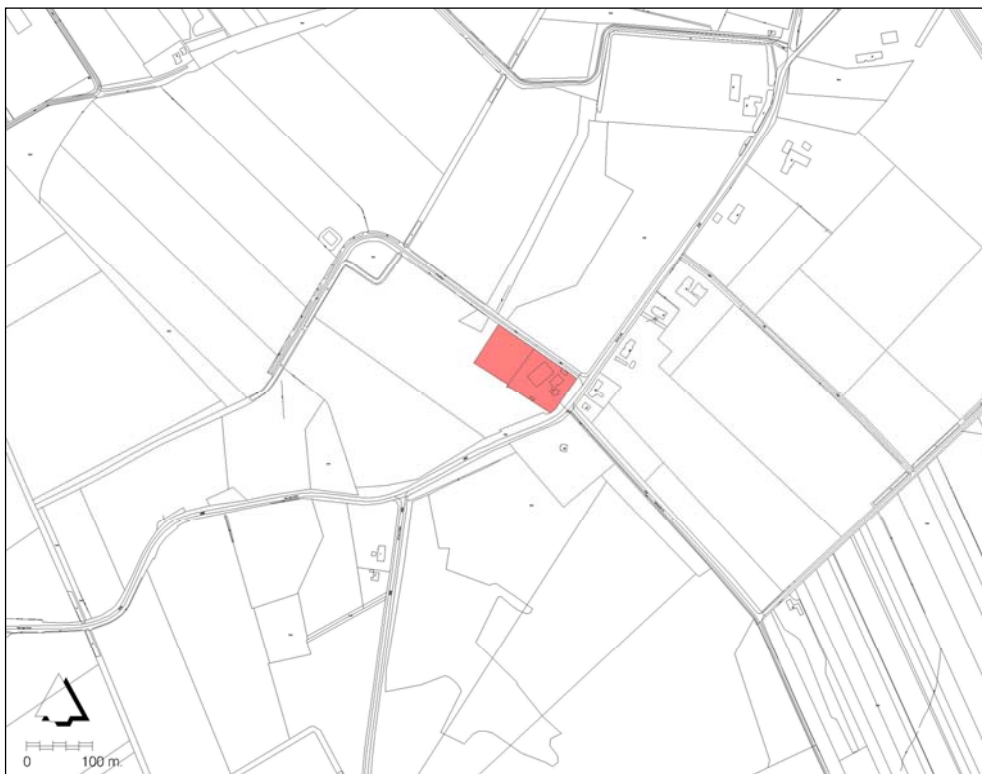
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	2
1. 3. Vigerende planologische regeling	4
1. 4. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	6
2. 1. Nationaal beleid	6
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. UITGANGSPUNTEN	8
3. 1. De randvoorwaarden	8
3. 2. Landschappelijke inpassing	8
3. 3. Beschermd dorpsgezicht	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Algemeen	10
4. 2. Milieuzonering	10
4. 3. Bodem	10
4. 4. Waterparagraaf	11
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Archeologie	13
4. 7. Geluid	13
4. 8. Externe veiligheid	13
4. 9. Luchtkwaliteit	14
4. 10. Kabels en leidingen	15
4. 11. Verkeer	15
5. PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 2. Grondexploitatie	18
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7. RAADSVASTSTELLING	20
<u>Bijlage 1</u>	Beschermd dorpsgezicht
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan Dwingeloo - Westeinde 61, dat een juridisch-planologisch kader geeft voor de wijziging van de bestemming van het perceel Westeinde 61 te Dwingeloo. Daarnaast wordt in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling een compensatiewoning ten noordwesten van dit perceel gerealiseerd. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Aan het Westeinde 61 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De fraaie woning en daaraan vastzittende karakteristieke rietgedekte stal geven een fraaie uitstraling van het bebouwingslint van het Westeinde (zie figuur 2). Op dit moment wordt er alleen nog gewoond in de woning. De bewoner van de woning wil daarom graag de 'ruimte voor ruimte'-regeling toepassen. In ruil voor de sloop van bijgebouwen mag er daarom een compensatiewoning gebouwd worden.



Figuur 2. Fraaie woning en karakteristieke rietgedekte stal

Het voorstel voor herinrichting van het huidige boerenerf gaat uit van de sloop van alle gebouwen, uitgezonderd de woning en de karakteristieke rietgedekte stal. Hiermee wordt in het totaal 1.200 m² bebouwing gesloopt. Één bijgebouw van 200 m² wordt herbouwd. Per saldo zal in totaal 1.000 m² aan opstallen worden gesloopt.

Zoals gezegd wordt een deel van de bijgebouwen herbouwd. Het gaat om een bijgebouw van circa 200 m², dat is gesitueerd aan de achterrand van de kavel waarop het fraaie hoofdgebouw staat. In de huidige situatie staat dit bijgebouw er wat vervallen bij en doet daarom afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Daarom is het wenselijk dit bijgebouw te herbouwen.

Bovendien kan met de herbouw van het bijgebouw beter worden aangesloten bij de toekomstige functie van het bijgebouw. In dit bijgebouw wordt een schuur en paardenstallen ten behoeve van hobbymatig gebruik opgenomen.

In ruil voor de sloop van de bijgebouwen krijgt de initiatiefnemer het recht een compensatiewoning te bouwen. De locatie hiervoor is het perceel ten noordwesten van het voormalige boerenerf.

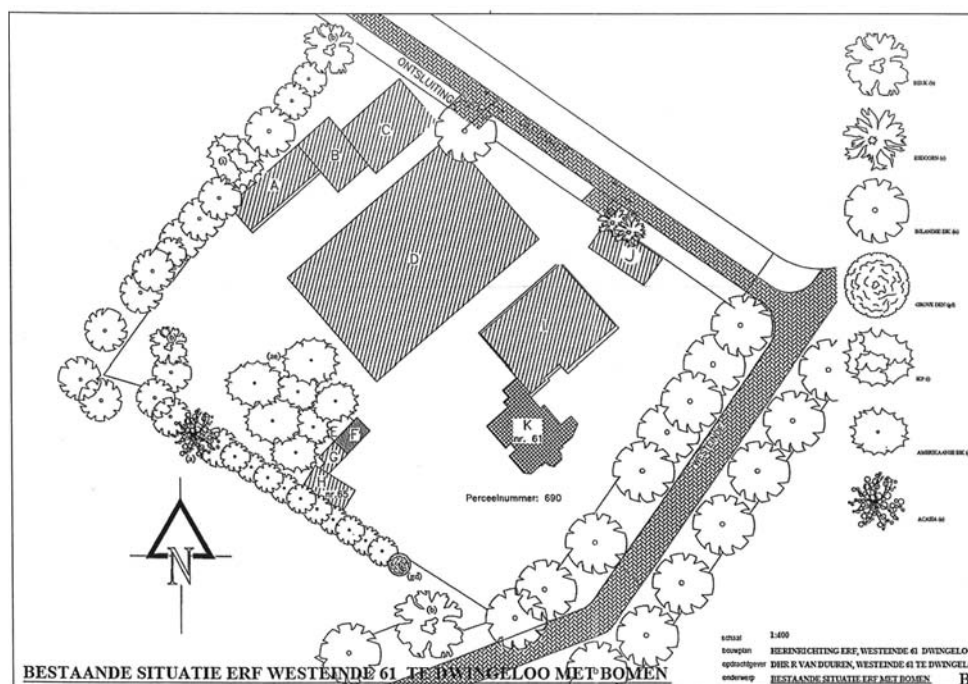
1. 2. Huidige situatie

Het perceel Westeinde 61 is gelegen in het esdorpenlandschap, tussen de Dwingeloosche Heide en het beekdal van de Oude Vaart.

Kenmerkend voor het esdorpenlandschap is de grote variatie in verkavelingen en structuren. De lintbebouwing aan het Westeinde wordt afgewisseld met bos, houtwallen en weidegronden. Ten oosten van het plangebied ligt de Westeinder Esch.

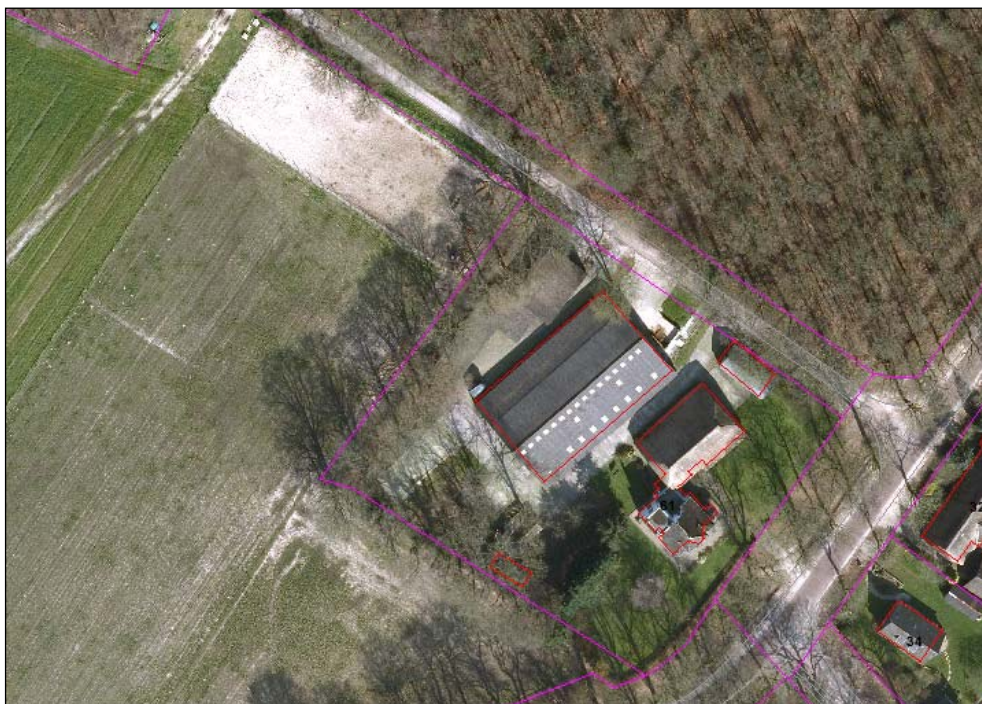
Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een agrarisch bedrijf, bestaande uit een woning met bijbehorende opstallen. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van het perceel. Bij de beschrijving zijn letters aangegeven die verwijzen naar figuur 3.

De fraaie bedrijfswoning (K) is gelegen aan de straatzijde. Grenzend aan de bedrijfswoning ligt een karakteristieke rietgedekte stal (I). Ten noordwesten van de woning en de stal ligt een grote ligboxenstal (D), met daarachter een drietal kapshuren (A, B, C). Ten noordoosten van de rietgedekte stal ligt een jongveeststal (J). Langs de zuidrand van het perceel ligt een aantal opstallen gegroepeerd. Het gaat om een fietsenstalling (E), een garage (F), een jongveeststal (G) en een vrieshuis (H). Het perceel is omgeven door bomen en struiken.



Figuur 3. Bestaande situatie

Ten noordwesten van het voormalige boerenerf van Westeinde 61 wordt de nieuwe compensatiewoning gerealiseerd. Dit perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond (zie figuur 4).



Figuur 4. Beoogd perceel compensatiewoning

1. 3. Vigerende planologische regeling

Het plangebied is gelegen in het *bestemmingsplan Buitengebied Dwingeloo*. Het perceel waarop het voormalige agrarische bedrijf gevestigd is heeft hierin de bestemming 'Bodemgebonden agrarische bedrijven'. Deze gronden zijn bedoeld voor veehouderijen, akkerbouw- of tuinbouwbedrijven. Voor het omzetten naar een woonfunctie moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Het perceel waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd, heeft de bestemming 'Agrarische cultuurgronden - onbebouwd - met hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde'. De in het plangebied aanwezige gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgronden, met bijbehorende andere bouwwerken. De bouw van een nieuwe compensatiewoning is dus strijdig met het bestemmingsplan. Middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kunnen genoemde ruimtelijke ontwikkelingen wel mogelijk gemaakt worden.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Westerveld, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Dwingeloo - Westeinde 61 rekening moet worden gehouden. Met name het provinciale beleid ten aanzien van 'ruimte voor ruimte' is hier van belang.

Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de uitgangspunten neergezet die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 4. Op basis van het beleid, de uitgangspunten en de milieu- en omgevingsaspecten, vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Nationaal beleid

2.1.1. Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie en de belangrijkste doelstellingen daarbij op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van Nederland. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Het landelijk beleid heeft geen consequenties voor het voorgenomen initiatief.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. POP II

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan (POP) II bevat een visie op een duurzame ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot circa 2030 en vormt daarmee het ontwikkelingskader en een basis voor uitvoeringsprogrammering en financiering. Daarnaast vormt het POP het kader voor de toetsing van bestemmings-, beheers- en inrichtingsplannen en vergunningverlening voor de periode 2010 / 2015.

Uitgangspunt van het omgevingsbeleid is dat de bebouwing in het buitengebied de functie van het buitengebied ondersteunt. Agrarische bewoning verliest haar functie. De provincie wil beleidsruimte scheppen om wonen in het buitengebied mogelijk te maken. Van gemeenten wordt gevraagd voor wonen in het buitengebied een planologische regeling uit te werken die rekening houdt met een aantal uitgangspunten. De provincie heeft een 'ruimte voor ruimte'-regeling uitgewerkt in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten (zie paragraaf 2.2.2). Zo'n regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische bebouwing het recht op een woonhuis op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding ontstaat.

Om eenduidig beleid uit te kunnen voeren, vraagt de provincie aan gemeenten om voor het wonen in het buitengebied een planologische regeling uit te werken die rekening houdt met het feit dat voor het wonen minder bebouwing nodig is dan voor een agrarisch bedrijf. In de regel is een totale bebouwingsoppervlakte van 250 m² toereikend om ook nevenactiviteiten uit te oefenen, zoals een aanhuis-verbonden beroep.

Een bestaande, grotere bebouwingsomvang is aanvaardbaar, zolang het een bebouwingsomvang is die past bij het kleinschalig karakter. In die situaties is het toegestaan de aanwezige bebouwing te vernieuwen of op het perceel te herschikken, mits het bebouwde oppervlak in totaal niet toeneemt en dat bij een herschikking de ruimtelijke samenhang op het perceel verbetert. Als uitgangspunten in het POP II voor bebouwing in het landelijk gebied worden genoemd: bebouwing met kap, passende dakhelling en beperkte goot- en bouwhoogte.

2.2.2. Voorbeeldregeling 'Ruimte voor ruimte'

Als uitwerking op het POP II heeft de provincie een regeling opgesteld die het mogelijk maakt om in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische gebouwen, een woonhuis te bouwen op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding. Dit wordt de zogenaamde 'ruimte voor ruimte'-regeling genoemd. Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Het gaat zowel om een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal vierkante meters bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de compensatiewoning). De regeling is van toepassing op vrijkomende agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven, waarin inmiddels in de meeste gevallen een woonfunctie is gevestigd.

Er is een aantal voorwaarden verbonden aan de toepassing van de regeling. Zo dient het agrarisch bedrijf ter plekke beëindigd te zijn. Bij sloop van minimaal 1.000 m² ontstaat het recht op de bouw van een compensatiewoning en bij de sloop van 2.000 m² ontstaat het recht voor de bouw van een tweede compensatiewoning. De locatie voor de te bouwen compensatiewoningen is verbonden aan een aantal voorwaarden (o.a. zonering, landschap, natuur, cultuurhistorie) en er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de uitoefening van de landbouw. Voor de omvang en vormgeving van de compensatiewoningen wordt aansluiting gezocht bij het reeds bestaande beleid in het POP.

Het verzoek kan aan bovengestelde voorwaarden voldoen. Het agrarisch bedrijf is namelijk beëindigd en er wordt 1.000 m² aan landschapsontsierende bijgebouwen gesloopt. Bovendien zijn bij het zoeken naar de locatie voor de te bouwen compensatiewoning enkele uitgangspunten gehanteerd (zie paragraaf 3.3).

2. 3. Gemeentelijk beleid

In de door de Raad vastgestelde nota van uitgangspunten voor het buitengebied is een bebouwingsoppervlak en bouw- en goothoogte voor woningen opgenomen. Hierin wordt genoemd dat het oppervlak (inclusief bijgebouwen) van de nieuwe compensatiewoning maximaal 250 m² mag bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3,5 meter en 9 meter bedragen. In voorliggend bestemmingsplan wordt hier bij aangesloten.

3. UITGANGSPUNTEN

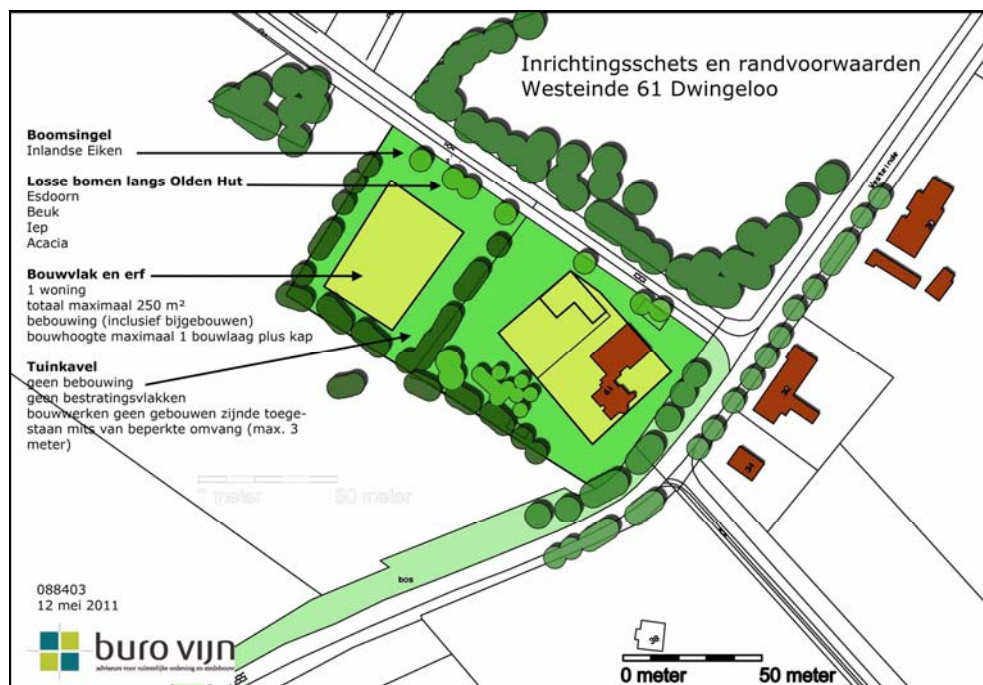
3. 1. De randvoorwaarden

Voor het plangebied wordt de 'ruimte voor ruimte'-regeling toegepast. Het is daarbij van belang ten minste 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing te slopen. Hieraan wordt voldaan met de sloop van de opstallen op het perceel Westeinde 61. Hiervoor in de plaats mag een woning inclusief bijgebouwen van ten hoogste 250 m² worden teruggebouwd, waarbij de woning in principe maximaal 150 m² mag zijn. Een andere verdeling is toegestaan, mits het geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. 2. Landschappelijke inpassing

Volgens het POP Drenthe ligt het plangebied in een verwevingsgebied landbouw en landschap. Landschappelijke inpassing van bebouwing is hier belangrijk. Er wordt daarom een beplantingsstrook om het nieuwe perceel aangelegd om de percelering te benadrukken.

Het ontwerp moet passen binnen het esdorpenlandschap. Kenmerkend voor het esdorpenlandschap is de grote variatie in verkavelingen en structuren. Buro Vijn heeft voor het plangebied dan ook een inrichtingsschets en randvoorwaarden opgesteld.



Figuur 5. Landschappelijke inpassing

De compensatiewoning kan worden gebouwd achter de huidige kavel, passend binnen bebouwingsstructuur van het Westeinde.

Karakteristiek voor het Westeinde is de lintbebouwing, aan weerszijden van het Westeinde zijn boerderijen op onregelmatige wijze naast elkaar of achter elkaar gesitueerd. Hierdoor wordt de aantasting van het landschap geminimaliseerd en wordt de doorkijk en het half open landschap behouden.

De woning en bijgebouwen worden maximaal 1 bouwlaag plus kap. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits van beperkte omvang (maximaal 3 m²). Het erf wordt van zijn omgeving afgeschermd door middel van een boomsingel (zie figuur 5).

3. 3. Beschermd dorpsgezicht

Het oorspronkelijke agrarische bedrijf maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht Westeinde. De oorspronkelijke ruimtelijke structuur en bebouwing van het dorp is door de eeuwen heen goed bewaard gebleven. Dit heeft ertoe geleid dat het dorp als 'beschermd dorpsgezicht' is aangemerkt.

De historisch bepaalde hoofdstructuur van het beschermd dorpsgezicht Westeinde wordt gevormd door de min of meer lineaire bebouwingsreeks in samenhang met de landschappelijke esrandsituatie aan weerszijden van de hoofdstraat. De merendeels hoog opgaande beplantingen creëren een ruime schakering in meer en minder open en half open ruimten in de langgerekte nederzettingsstructuur. De beplantingen benadrukken de percelering. De villa 'Olden Hut' vormt een belangrijk element binnen het beschermd dorpsgezicht. Nadere informatie over het beschermd dorpsgezicht is te vinden in bijlage 1.

Voor het beschermde dorpsgezicht is een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming. Vanuit deze dubbelbestemming is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Het uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkelingen een goede omgevingsituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4. 2. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van de woning gelegen. Bedrijven zullen door de komst van de woning niet in hun functioneren belemmerd worden. Milieutechnisch gezien is het verzoek dan ook niet bezwaarlijk.

4. 3. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van het initiatief heeft er bodemonderzoek plaats gevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond en in het grondwater in lichte mate overschrijdingen van de streefwaarden uit de *Wet bodembescherming* zijn aangetoond. De tussenwaarden voor nader onderzoek zijn niet overschreden.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

4. 4. Waterparagraaf

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn water, de Nota Ruimte en de beleidslijn Ruimte voor de rivier.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is geïnformeerd over het initiatief.

Het plan ligt in landelijk gebied en beslaat een oppervlakte van ongeveer 250 m². Het plan bevindt zich in het stroomgebied van de Oude Vaart. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 150 centimeter onder het maaiveld.

Het plan bevindt zich niet in een risicogebied en in het verleden is geen grondwateroverlast of wateroverlast als gevolg van overstromingen geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is gering.

Het plan ligt in een zone van hydrologische beïnvloeding volgens het Waterbeheerplan van het waterschap. In deze zone kan een verandering van de grondwaterstand als gevolg van de functie van het plan, nadelige gevolgen hebben voor de omliggende functies. De grondwaterstand mag in het plan niet worden gewijzigd. Werkzaamheden die van invloed zijn op de grondwaterstand worden gemeld aan het waterschap.

De bestemming en grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Waterschap Reest en Wieden komt tot het volgende advies: 'De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies'. Het wateradvies is in bijlage 2 opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water niet van invloed is op het voorgenomen plan.

4. 5. Ecologie

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Dwingelderveld. Dit Natura 2000-gebied is aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt buiten het Natura 2000-gebied, waardoor er geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd hoeft te worden. Gezien de ligging en de omvang van het ruimtelijk plan, wordt er geen negatief effect op het Natura 2000-gebied verwacht.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het kader van de vrijstellingsprocedure is door Buro Bakker een toetsing op grond van Flora- en faunawet uitgevoerd. Het plangebied is geschikt voor enkele licht beschermde dieren. Dit zijn soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Daarom geldt voor deze soorten een vrijstelling. Er hoeft met betrekking tot deze soorten voor de werkzaamheden geen ontheffing te worden aangevraagd.

De Flora- en faunawet vereist wel dat iedereen zich houdt aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat alle wilde planten en dieren zo min mogelijk schade berokkend dienen te worden. Dit betekent dat ook licht of niet beschermde dieren en planten zo min mogelijk moeten worden verstoord of gedood. Is dit echter onvermijdelijk, dan wordt men geacht hier zo zorgvuldig mogelijk mee om te gaan.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat zich geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

4. 6. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende wijziging van de *Monumentenwet*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Hierbij gaat het niet alleen om bestaande waarden, maar ook om de verwachtingswaarden.

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft op 21 mei 2008 afstemming plaats gevonden met het Drents Plateau. Het plangebied kan aangemerkt worden als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Daarnaast betreft het hier volgens de AMK (Archeologische Monumenten Kaart) niet een gebied met een archeologisch waardevolle betekenis. Er zijn geen archeologische vondsten bekend van het perceel.

De totale bodemverstoring ten gevolge van de nieuwbouw zal maximaal 250 m² bedragen. De provincie hanteert sinds vorig jaar een vrijstelling van archeologisch onderzoek in middelhoge archeologische verwachtingszones. Als de oppervlakte van de bodemverstoring kleiner is dan 500 m², hoeft er geen archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Bovengenoemd plangebied valt binnen de provinciale vrijstelling van archeologisch onderzoek.

Indien er bij de sloop en/of het bouwrijp maken toch archeologische resten worden gevonden, dient de initiatiefnemer dit onmiddellijk te melden bij de provinciaal archeoloog.

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

De gemeente heeft een beoordeling omtrent de noodzaak van geluidsonderzoek uitgevoerd. Gezien de zeer geringe verkeersintensiteit op de nabijgelegen weg heeft de gemeente beoordeeld dat akoestisch onderzoek niet nodig is.

4. 8. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is de nieuwe AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) in werking getreden. Hierin is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Doel van dit veiligheidsbeleid is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De risico's worden gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgelegd op 10⁻⁶ (kans op overlijden van één op de miljoen mensen). Voor het groepsrisico gelden geen 'harde' grenswaarden, maar wel gelden richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt er gekeken naar risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Op grond van het Bevi en de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. In de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over het Westeinde vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Hoofdgasleiding

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdgasleidingen.

4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet milieubeheer* in werking getreden. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging ¹⁾. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De aanleg van een nieuwe woning draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

¹⁾ Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn-stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

4. 10. Kabels en leidingen

Volgens het POP ligt het plangebied binnen een straalpad. Hierin geldt een beperking voor de maximale bouwhoogte. In het plangebied mag bebouwing worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 30 meter. In het bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Het straalpad heeft derhalve geen consequenties voor het voorgenomen plan.

Verder valt het gebied binnen zone II van de radiotelescoop nabij Dwingeloo. Het zoveel mogelijk ongestoord kunnen functioneren van deze observatiepost, is het uitgangspunt bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De bouw van een nieuwe compensatiewoning heeft geen invloed op het functioneren van de observatiepost.

Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die van invloed zijn op het plan.

4. 11. Verkeer

De gemeente Westerveld heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierin is onderzocht wat de verkeerstechnische gevolgen zijn van het realiseren van een compensatiewoning. Het uitgangspunt is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Voor een dergelijke woning geldt het landelijke parkeerkencijfer van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit wil dus zeggen dat er minimaal ruimte voor 2 auto's op eigen terrein aanwezig moet zijn. De invloed van één extra woning op de aangrenzende wegen is verwaarloosbaar (gemiddeld 7 autoritten per dag).

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.1.1. Afwijkingen met een omgevingsvergunning

De regels bevatten een aantal flexibiliteitsregels in de vorm van afwijkingen met een omgevingsvergunning. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsregels procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij hoge uitzondering kan door middel van afwijking worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

5. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan het perceel van de nieuw te bouwen compensatie-woning. Op dit perceel is een woonhuis toegestaan. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen. De oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² zijn. Er is een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om de oppervlakte van het hoofdgebouw of de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te vergroten. Het totaal van beide mag echter niet groter worden dan 250 m². Verder dient er sprake te zijn van redelijke eisen van welstand. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Dwingeloo.

Binnen de bestemming worden aan-huis-verbonden beroepen dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan. Er zijn afwijkingen met een omgevingsvergunning opgenomen om bed and breakfast en een paardrijdbak onder voorwaarden toe te staan.

Wonen - Voormalige boerderijen

Het huidige perceel Westeinde 61 betreft een voormalige boerderij. Daarom is voor dit perceel de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' opgenomen. Met deze bestemming wordt voorgesorteerd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling wordt 1.000 m² aan bijgebouwen gesloopt. Alleen de woning en de karakteristieke rietgedekte stal blijven staan. Deze dienen zich binnen het bouwvlak te begeven. Daarnaast worden enkele vervallen bijgebouwen herbouwd. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd. Omdat er in de nieuwe situatie meer dan 100 m² aan bijgebouwen blijven staan, is er een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling' voor dit perceel opgenomen. Hierdoor is in totaal 210 m² aan bijgebouwen op het perceel toegestaan. Hierbij wordt de rietgedekte stal als onderdeel van de woning gezien.

Verder sluiten de regels van de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' aan bij de bestemming 'Wonen'.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het voormalige agrarische bedrijf krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Deze gronden zijn mede bedoeld voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied Westeinde en de bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing, dakvormen en dakbedekking.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten die verband houden met het initiatief worden gedragen door de initiatiefnemer. Het gaat om de kosten van het bestemmingsplan, de sloopkosten van de opstallen, de kosten voor de landschappelijke inpassing, de kosten voor het aanleggen van de riolering en eventuele planschade. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente. De kosten voor de initiatiefnemer worden gedekt door het recht een compensatiewoning te bouwen.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 7 januari 2010 een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, de te slopen opstallen, de landschappelijke inpassing, de aanleg van nutsvoorzieningen en planschade. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan twee weken ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de Overlegpartners.

Ten aanzien van alle ingekomen inspraak- en overlegreacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden verwerkt. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan, conform de in de Wro vastgelegde procedure, gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door eenieder (dus ook door de overlegpartners).

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dwingeloo - Westeinde 61' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 28 november 2017 opnieuw ongewijzigd vastgesteld.