

Ruimtelijke onderbouwing Ten Darperweg 46 Wapse

Status: Definitief

Januari 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Ten Darperweg 46 Wapse

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Ten Darperweg 46 Wapse
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.509TAMDarperweg46-0002

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN.....	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	HET VOORNEMEN.....	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	8
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	10
4.1	ALGEMEEN.....	10
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	10
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	11
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	12
5.1	RIJKSBELEID.....	12
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	21
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	23
7.1	VIGEREND BELEID.....	23
7.2	WATERASPECTEN.....	24
7.3	WATERTOETSproces.....	24
7.4	CONCLUSIE.....	24
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	25
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	25
8.2	BODEMKWALITEIT.....	26
8.3	LUCHTKWALITEIT.....	28
8.4	GEUR.....	28
8.5	TRILLINGSHINDER.....	29
8.6	GEZONDHEID.....	30
8.7	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....	31
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	33
9.1	GEBIEDSBESCHERMING.....	33
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	34
9.3	CONCLUSIE.....	35
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	36
10.1	WETTELIJK KADER.....	36
10.2	ARCHEOLOGIE.....	36
10.3	CULTUURHISTORIE.....	37
10.4	CONCLUSIE.....	37
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	38
11.1	ALGEMEEN.....	38
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	38
11.3	CONCLUSIE.....	38
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39

12.1	ALGEMEEN.....	39
12.2	KOSTENVERHAAL	39
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	39
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		40
13.1	PARTICIPATIE	40
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	40
13.3	ZIENSWIJZEN	41
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING		42
14.1	INLEIDING	42
14.2	OPZET VAN DE REGELS	42
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		45
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	45
BIJLAGE 2	WATERTOETS RESULTAAT	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	48
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	49

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de rand van de kern Wapse, binnen de gemeente Westerveld, aan de Ten Darperweg 46 bevinden zich verschillende opstallen en bedrijfsgebouwen die in de huidige situatie hun functie zijn verloren. Specifiek gaat het om een bedrijfswoning en een bijgebouw.

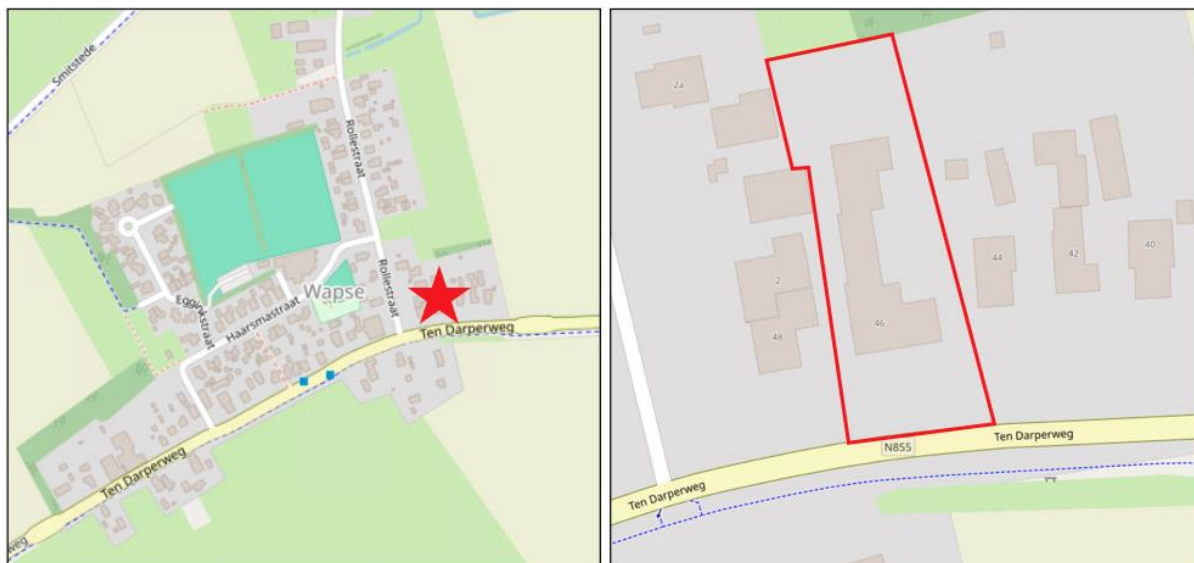
Initiatiefnemer is voornemens één woning te realiseren in het bijgebouw, de bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere woning en 3 nieuwbouwwoningen achter op het perceel te realiseren in de vorm van schuurwoningen.

Het omzetten van het bedrijfsp perceel naar een regulier woonperceel is in strijd met het geldende omgevingsplan "Gemeente Westerveld". Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

De gemeente Westerveld heeft middels een principebesluit (12 februari 2025) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Ten Darperweg 46 te Wapse. Het plangebied staat kadastraal bekend als Diever, sectie F, perceelnummer 2243. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van de locatie ten opzichte van Wapse en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk een rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het perceel ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 17 juli 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- bestemmingsplan Wapse 2009 (vastgesteld 26 mei 2009);

- Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name "bestemmingsplan Wapse 2009" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend regels van de bruidsschat.

Op grond van het "bestemmingsplan Wapse 2009" zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf', met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 1', een bedrijfswoning, een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast is er tevens een 'Waarde - Archeologie'. Onderstaand is een beschrijving opgenomen van voorgenoemde.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven, opslag en installaties. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1', waardoor een smederij hier is toegestaan. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig en geldt tevens voor de bedrijfswoning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter.

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Op basis van het geldende omgevingsplan is het regulier bewonen van de bedrijfswoning, het transformeren van het bijgebouw naar reguliere woning en de realisatie van drie nieuwe woningen

niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 8 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2

BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie wordt de ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving voornamelijk gekenmerkt woonpercelen en agrarische cultuurgronden. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied omgeven door agrarische cultuurgronden. De oost- en westzijde wordt omgeven door woningen. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Ten Darperweg.

Op dit moment bestaat uit het erf uit een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. Hier was in het verleden een smederij gevestigd. De werkzaamheden zijn reeds gestopt, de smederij is niet langer op deze locatie aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Hierbij is het plangebied met rode stippellijn weergegeven. In afbeelding 2.2 is een impressie weergegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Regels op de kaart)



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie (Bron: Google Streetview)

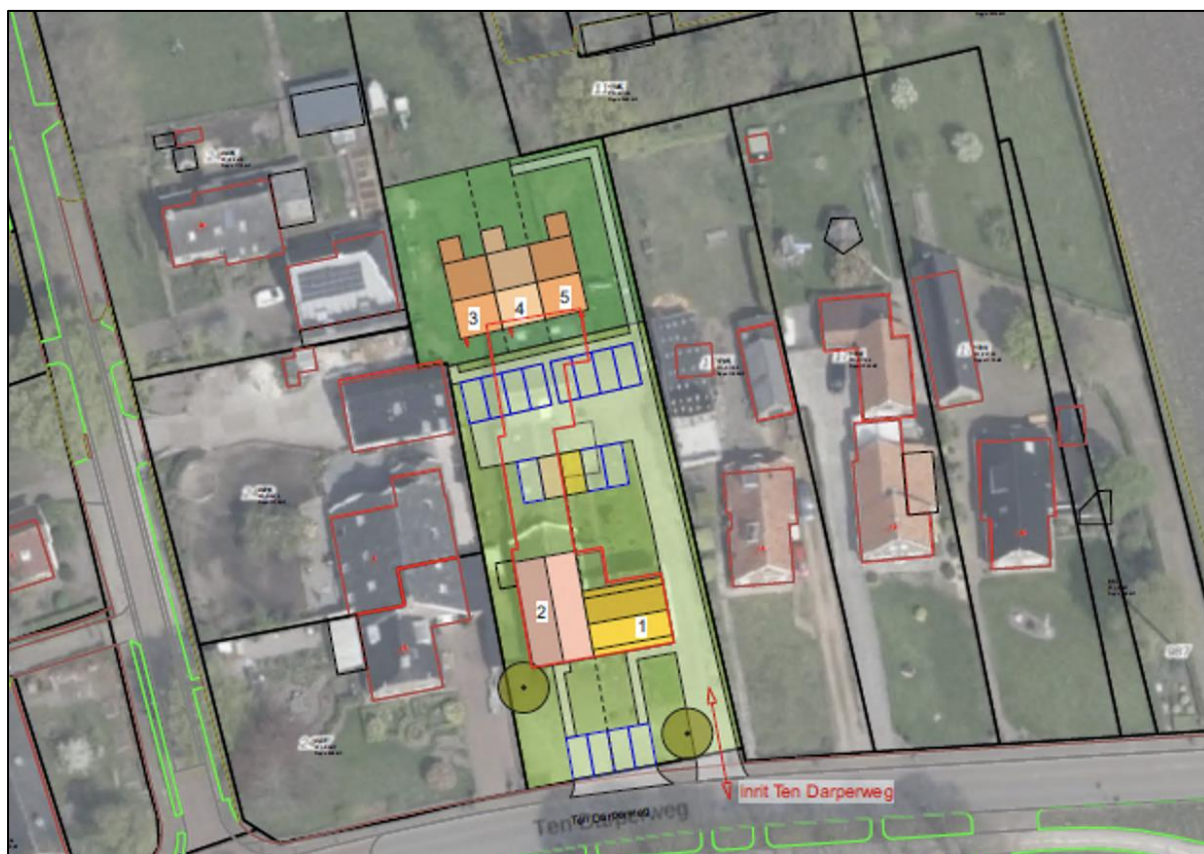
HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

De voorgenomen ontwikkeling beoogt de transformatie van het perceel, waarbij zowel de bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen. Een deel van het bestaande bedrijfsgebouw wordt ten behoeve van het voornemen gesloopt. Daarnaast worden aan de noordzijde van het perceel drie nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Er wordt een inrit gerealiseerd aan de oostzijde van het projectgebied om de drie nieuwbouw woningen te bereiken. Verder worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het perceel wordt zo veel mogelijk groen ingericht. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: Architectenburo van Ruth)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2020-2030 (GVVP). Ten aanzien van de parkeernormen wordt daarin vermeld dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm worden gehanteerd. Aangezien in augustus 2024 een nieuwe CROW publicatie is uitgebracht wordt in voorliggend geval aangesloten bij publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering' van het CROW. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron; CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Tabel met uitgangspunten

Functie/activiteit	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Koop, huis, vrijstaand	2,1	7,8
Koop, huis, tussen/hoek	2	7,4

Parkeerbehoefte

In de gewenste situatie is sprake van een behoefte van afgerond $(2 \times 2,1 + 3 \times 2 = 8,1)$ 9 parkeerplaatsen in het plangebied. Rondom de woningen is op eigen perceel voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in die parkeerbehoefte. Hiervoor wordt ook verwezen naar de schets die is weergegeven in afbeelding 3.1. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het parkeeraspect geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de gewenste situatie is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond $(2 \times 7,8 + 3 \times 7,4 = 37,8)$ 38 verkeersbewegingen per weekdageemaal. Gezien de ligging aan de Ten Darperweg en de omvang van deze weg wordt gesteld dat de omliggende wegen van voldoende capaciteit zijn om de verkeersgeneratie af te wikkelen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeersgeneratie geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.2 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

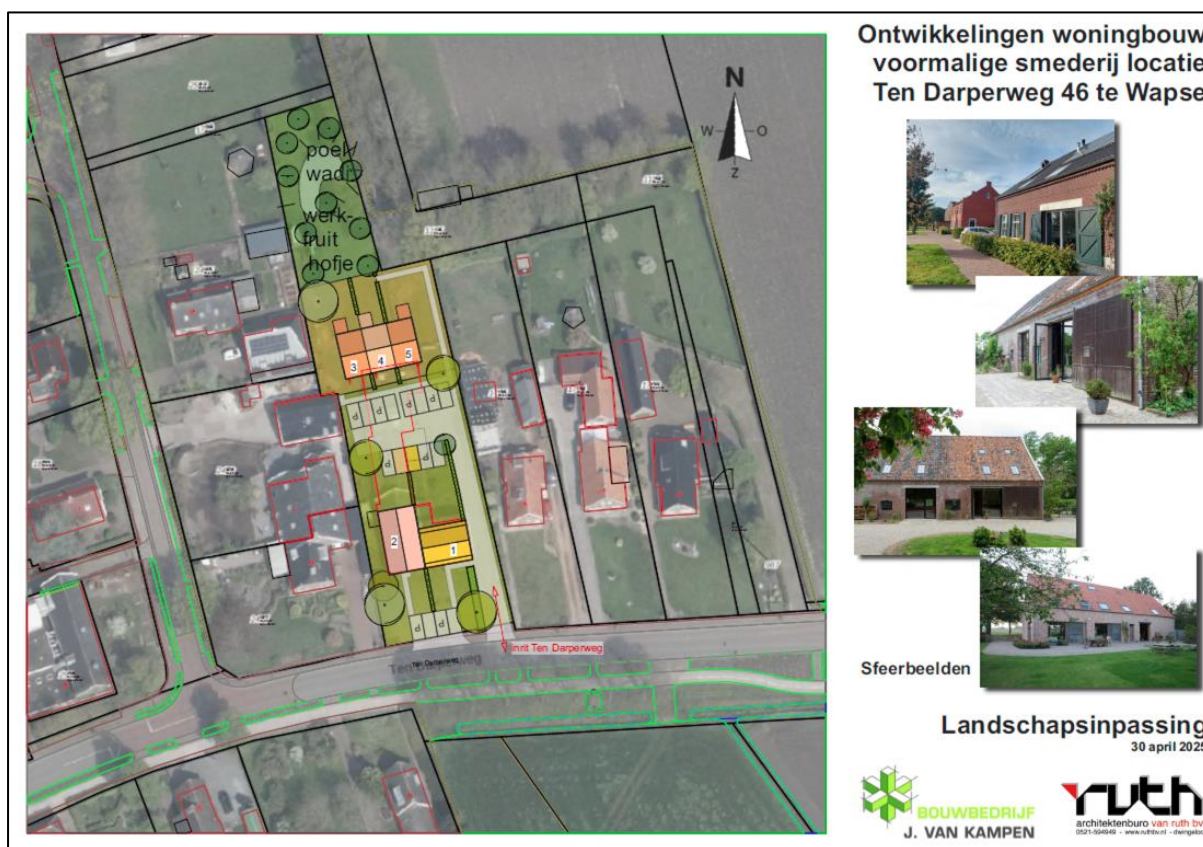
Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

Er is een landschappelijke inpassing opgesteld. Hierin is aandacht besteedt aan het bergen van water door middel van een wadi en voldoende groen op het perceel. Daarnaast wordt tevens een fruithofje gerealiseerd. De wadi en het fruithofje worden ten noorden van de rijwoningen gerealiseerd. De woningen worden zo op een goede manier opgenomen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

In afbeelding 4.1 en bijlage 1 wordt de landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 4.1 Landschappelijke inrichting projectgebied (bron: Architectenburo van Ruth, Bouwbedrijf J. van Kampen)

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

5.2.1.1 Algemeen

Met de Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft de provincie invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel-, aardkundig- en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030.

De Omgevingsvisie 2022 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2018. De maatschappij verandert snel, en het provinciale beleid verandert mee. Al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving dat sinds 2018 nieuw of gewijzigd is vastgesteld, is doorgevoerd in de Omgevingsvisie 2022.

5.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit en robuuste systemen

De provincie Drenthe verwoordt haar missie als volgt: 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.'

Onder de Drentse kernkwaliteiten worden landschap, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, aardkundig erfgoed, natuur, stilte en duisternis verstaan. De missie draagt uit dat de provincie Drenthe bij nieuwe ontwikkelingen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Onder 'bruisend Drenthe' verstaat de provincie Drenthe een provincie waar het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren.

Deze missie wordt vervolgens verwoordt in de visie 'Ontwikkeling van robuuste systemen mét ruimtelijke kwaliteit.' De provincie Drenthe ordent de ruimte van de provincie in vier functies: natuur, landbouw, water en sociaaleconomisch. Voor deze functies streeft de provincie naar robuustheid. Dat betekent dat een functie zo stevig is, dat het weinig gevoelig is voor verstoringen. Hiervoor zijn de volgende robuuste systemen aangewezen:

- Het robuust sociaaleconomisch systeem: heeft betrekking op wonen, werklocaties, infrastructuur en een gezond economisch klimaat;
- Het robuust landbouwsysteem: heeft betrekking op de ontwikkeling van een toekomstgerichte landbouw;
- Het robuust natuursysteem: heeft betrekking op de natuurgebieden en de verbindingen die de ruggengraat vormen voor de natuur;
- Het robuust watersysteem: betreft de samenhang van beken en kanalen die zorgdragen voor een optimaal waterbeheer.

5.2.1.3 Uitwerking robuuste systemen

Gelet op vorenstaande is voor onderhavig voornemen voornamelijk het robuust sociaaleconomisch systeem. Onderstaand is dit nader uitgewerkt.

Robuust sociaaleconomisch systeem

Ten aanzien van het voornemen is met name het thema wonen relevant.

Wonen

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkt is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar de woningen. De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2020 te maken met een daling van het aantal huishoudens,

maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

De provincie zet in om toekomstbestendige woningen voor jong en oud. Dat betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

Toetsing van het initiatief aan het sociaaleconomisch systeem

Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie Drenthe 2022 en draagt bij aan het robuust sociaaleconomisch systeem, in het bijzonder op het gebied van wonen. Door het transformeren van een bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing naar een woonfunctie en het realiseren van drie rijwoningen op het erf, wordt voorzien in de actuele woningbehoefte binnen de regio. Dit is in lijn met het provinciale beleid dat inzet op duurzame en passende woningen, mede in het licht van demografische veranderingen zoals huishoudensverdunding en de overloop van woningvraag vanuit stedelijke regio's. Door hergebruik van bestaande bebouwing wordt tevens bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van leegstand, wat de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied versterkt. Daarmee ondersteunt het initiatief het streven naar een toekomstbestendig en aantrekkelijk Drenthe waar het goed wonen is.

5.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval zijn artikel 3.2 (Kernkwaliteit Cultuurhistorie) en artikel 3.4 (Kernkwaliteit Aardkundige Waarden) relevant.

Artikel 3.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie

1. Kernkwaliteit Cultuurhistorie bestaat uit de Historische infrastructuur, Kop van Drenthe, Het esdorpenlandschap rond Norg, Drentsche Aa, Assen, Hondsrug, Hunzedal en randveen, De Monden, Weerdingervenen en Roswinkel, Maatschappij van Weldadigheid, Drentse Hoofdvaart, Havelterberg, Esdorpenlandschap Vledder en Wapserveense Aa, Velden en beekdalen van Centraal Drenthe, Esdorpenlandschap rond Mars en Westerstroom, Coevorden beekdal en ontginningen, De Reest, Meppel en het laagveen rondom, Hollandscheveld en Hoogeveen, Het Amsterdamscheveld, Emmen, venen en randveenontginningen;
2. De kernkwaliteiten zijn voor elk gebied uitgewerkt in de Bijlage 2 Kernkwaliteiten Cultuurhistorie.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in de Kop van Drenthe, Drentsche Aa, Hondsrug, De Monden, Maatschappij van Weldadigheid:
 - a. houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
 - b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.
4. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in Historische Infrastructuur, Het esdorpenlandschap rond Norg, Assen, Hunzedal en randveen, Weerdingervenen en Roswinkel, Drentse Hoofdvaart, Havelterberg, Esdorpenlandschap Vledder en Wapserveense Aa, Velden en beekdalen van Centraal Drenthe, Esdorpenlandschap rond Mars en Westerstroom, Coevorden beekdal en ontginningen, De Reest, Meppel en het laagveen rondom, Hollandscheveld en Hoogeveen, Het Amsterdamscheveld, Emmen, venen en randveenontginningen:
 - a. betreft de aanwezige kwaliteiten bij de toedeling van functies en activiteiten aan locaties, en;
 - b. bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 3.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het 'Esdorpenlandschap Vledder en Wapserveense Aa'. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de kenmerken van het landschap ter plaatse te behouden en versterken, hierbij is uitgegaan van het toevoegen van voldoende groen, infiltratie- en

bergingsmogelijkheden voor water. Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied worden geen landschappelijke kenmerken aangetast.

Artikel 3.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

1. Kernkwaliteit Aardkundige Waarden bestaat uit Aardkundige waarden Beschermingsniveau Hoog en Aardkundige waarden Beschermingsniveau Middel.
2. De kernkwaliteiten zijn voor elk gebied vastgelegd in de Bijlage 3 Kernkwaliteiten Aardkundige Waarden.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de gebieden Aardkundige waarden Beschermingsniveau Hoog:
 - a. houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
 - b. stelt regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
4. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het gebied Aardkundige waarden Beschermingsniveau Hoog:
 - a) Houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten;
 - b) Stelt regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten

Toetsing van het initiatief aan Artikel 3.4 Kernkwaliteit Aardkundige Waarden

Het plangebied heeft het Aardkundige Waarden Beschermingsniveau Hoog. Voor de ontwikkeling hoeven geen grootschalige grondwerkzaamheden plaats te vinden, zoals heien. Gesteld wordt dat negatieve gevolgen voor de aardkundige waarden kunnen worden uitgesloten. Voor een nadere toetsing aan het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 10.2.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

5.3.1.1 Algemeen

Deze Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerveld. De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. Voor 2040 heeft de gemeente vijf ambities:

- Een bereikbaar en veilig Westerveld;
- Een bedrijvig en gastvrij Westerveld;
- Een leefbaar en inclusief Westerveld;
- Een gezond en groen Westerveld;
- Een herkenbaar en toekomstgericht Westerveld.

Samen met de gemeente brede keuzes vormen deze vijf ambities de basis voor de Visiekaart. Op basis van de ligging van het plangebied op de Visiekaart zijn met name de keuzes en ambities behorend bij deelgebied 'Essen en oude veldontginningen' en 'overige kernen' van toepassing.

5.3.1.2 Uitwerking deelgebiedvisie: 'Essen en oude Veldontginningen'

Dit deelgebied bestaat uit de oude gronden, voornamelijk zijn dit essen, veldontginningen en (delen van) veenrandontginningen. Het karakter van het gebied is wisselend. Van grote open agrarische landschappen naar kleinschalig esdorpenlandschap en wegdorpen.

Passend bij het wisselende karakter is ook de variatie aan gebruik van dit gebied. Naast akkerbouw en grasland bestaan in dit gebied ook de functies natuur en recreatie. Enkele delen van dit deelgebied maken onderdeel uit van het door de provincie Drenthe aangewezen Natuur Netwerk Nederland.

Gebied specifieke keuzes

Combinatie van functies

Schaalvergroting van (agrarische) bedrijven is in dit gebied moeilijk te realiseren. Dit als gevolg van de kleinschalige eigendomssituatie, de aanwezigheid van waardevolle essen, de nabijheid van andere (milieugevoelige) functies en de nabijheid van natuurgebieden. Daar waar kansen liggen, willen we deze echter faciliteren. Ontwikkeling van agrarische bedrijven zal naar verwachting met name plaatsvinden door functieverandering of functieverbreiding, bijvoorbeeld met de verkoop van lokale producten. Ook daarvoor bieden we ruimte. Duurzame landbouw is hier zeker kansrijk, evenals kleinschalig en biologisch boeren.

In het gebied liggen agrarische gronden die binnen de doelbegrenzing van het Natuur Netwerk Nederland vallen. De realisatie van het Natuur Netwerk Nederland vindt hier idealiter – voortbordurend op de landelijke ontwikkelingen – plaats door extensivering van de landbouw in vormen als agrarisch natuurbeheer en biologische landbouw. Boerderijen waar dit niet lukt, krijgen een andere passende functie, bijvoorbeeld wonen of kleinschalige verblijfsrecreatie.

Beleefbaarheid

Tot slot, omdat dit deelgebied grenst aan bijna alle dorpen, wordt het belangrijk gevonden om dit deelgebied vanuit de dorpen zo toegankelijk en uitnodigend mogelijk te maken – waar dat nog niet het geval is. Dit sluit aan bij de gemeentebrede ambitie om bewegen te stimuleren. Daarnaast vinden we het kleinschalige en authentieke landschap belangrijk om te behouden, zeker als er allerlei ontwikkelingen in het gebied zijn. Bebouwing moet altijd passen bij de omgeving.

Bij nieuwe ontwikkelingen vinden we dit belangrijk:

- Het ondersteunen van functieverandering of functieverbreiding van agrarisch bedrijven waar dit nieuwe kansen oplevert en de waarden over eind blijven.
- In dit gebied is ruimte voor een innovatieve en dynamische recreatieve sector.
- Ontwikkelingen, onder andere ten aanzien van opwek van duurzame energie, mogen geen afbreuk doen aan de beleefbaarheid en herkenbaarheid van het authentieke, kleinschalige landschap. Vanwege de variatie in het gebied bieden we hierin maatwerk.
- Gebiedsontwikkeling nabij dorpen wordt bij voorkeur gecombineerd met een functie die uitnodigt om te bewegen.

5.3.1.3 Uitwerking deelgebiedvisie: 'Overige kernen: dynamische dorpen'

De gemeente Westerveld kent een groot aantal dorpen en buurtschappen. Ieder dorp is uniek, kent zijn eigen geschiedenis en heeft daardoor een eigen identiteit ontwikkeld. Grofweg zien we – naast de voorzieningendorpen Diever, Havelte, Dwingeloo en Vledder – twee typen dorpen in onze gemeente. Dit zijn woondorpen en dynamische dorpen. Wapse wordt getypeerd als een dynamisch dorp.

Dynamische dorpen liggen qua omvang tussen de woondorpen en de voorzieningendorpen in. Naast de woonfunctie zijn er nog een paar voorzieningen aanwezig zoals een (door de gemeente ondersteund) dorps huis of een basisschool. Of ze hebben een strategische ligging ten opzichte van bepaalde dynamische locaties. Voor voorzieningen zoals hoger onderwijs of grotere winkels moeten de inwoners het dorp uit.

Koers voor de overige dorpen

- Omdat ieder dorp uniek is, vind de gemeente maatwerk erg belangrijk. Dit betekent dat de gemeente samen met de dorpen kijkt waar de behoeften liggen en hoe de gemeente daarin ruimte kan bieden via regelgeving of kunnen faciliteren. Een aantal dorpen heeft (in eigen beheer) een Dorpsvisie opgesteld. Die Dorpsvisies kunnen dienen als leidraad.
- Het 'dorpse en groene karakter' van de dorpen is een belangrijke pijler van de woonkwaliteit. Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt.

- Voor het goed functioneren van een dorp is het belangrijk dat er voldoende ruimte voor ontmoeting is. De gemeente wil zich ervoor inzetten om deze voorziening voor de dorpen te behouden.
- De gemeente wil de aantrekkelijkheid van de dorpen vergroten door ruime(re) mogelijkheden te bieden voor werken aan huis.
- In alle dorpen is ruimte voor (beperkte) woningbouw. Wat betreft woningbouw in de overige dorpen kiest de gemeente hoofdzakelijk voor een vraag gestuurde aanpak. Eigen initiatief wordt toegejuicht, bijvoorbeeld om het eigen huis aan veranderende woonwensen of familiesamenstelling aan te passen. Ook experimenteel en exclusief wonen is mogelijk, zoals in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij kijkt de gemeente wat bij de waarden voor het betreffende dorp past.
- Naast deze visie formuleert de gemeente een visie op de voorzieningen in onze dorpen, die te beschouwen is als een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie wat betreft de ambitie 'Een leefbaar en inclusief Westerveld'.
- Initiatieven vanuit de dorpen die als doel hebben de sociale betrokkenheid en de leefbaarheid te verbeteren worden gestimuleerd. Ook initiatieven op het gebied van collectieve verduurzaming worden door de gemeente gestimuleerd.

5.3.1.3 Toetsing aan de 'Omgevingsvisie Westerveld'

Het voorgenomen initiatief beoogt de transformatie van het plangebied, waarbij in totaal 5 woningen worden gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar reguliere woning. Een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt verbouwd tot woning en er worden drie rijwoningen gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied.

Het voorgenomen initiatief sluit goed aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Westerveld, in het bijzonder die voor de deelgebieden 'Essen en oude veldontginningen' en 'Overige kernen'. De functieverandering van een reguliere bedrijfsfunctie naar een woonfunctie op een perceel aan de rand van het dorp, vormt een passende invulling binnen de visie op dorpsgerichte ontwikkeling. Voor dynamische dorpen zoals Wapse wordt ruimte geboden aan eigen initiatief en maatwerk, waarbij behoud van het dorpsse, groene karakter vooropstaat. Deze ontwikkeling versterkt de woonfunctie van het dorp zonder dat sprake is van uitbreiding in het buitengebied. Omdat het plan voor een deel gebruikmaakt van bestaande bebouwing op een erf dat reeds deel uitmaakt van de dorpsrand, blijft de ruimtelijke structuur herkenbaar en wordt zorgvuldig aangesloten bij de bestaande omgeving. Door het toevoegen van drie rijwoningen wordt bovendien tegemoetgekomen aan de woningbehoefte, in lijn met de vraaggestuurde benadering wat de gemeente stimuleert. De functieverandering draagt bij aan een leefbaar en toekomstgericht Westerveld, versterkt de vitaliteit van het dorp en voorkomt leegstand of onderbenutting van bestaand vastgoed. Daarbij blijft de beleefbaarheid van het landschap behouden en wordt invulling gegeven aan het streven naar een compacte, kwalitatief sterke dorpsontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de beoogde doelstellingen voor het gebied en hiermee in overstemming is met 'Omgevingsvisie Westerveld'.

5.3.2 Woonvisie 2019 – 2025, afwegingskader nieuwbouw en Addendum op de Woonvisie

5.3.2.1 Algemeen

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

De gemeente Westerveld heeft aan de hand van vijf hoofdthema's haar wens vertaald:

1. Profileren als woongemeente;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur;
3. Naar een toekomstbestendige woningvoorraad;
4. Wonen met zorg;
5. Ontwikkeling van de woningvoorraad.

Binnen dit project zijn met name de thema's 'profileren als woongemeente', 'naar een toekomst bestendige woonvoorraad' en 'ontwikkeling van de woningvoorraad' van belang. In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in de gemeente Westerveld komen drie groepen sterk naar voren: 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten'. Bereikbaarheid en leefbaarheid in de dorpen zijn belangrijk om te profileren als woongemeente. De gemeente wenst vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Ook focust de gemeente zich op kwalitatieve woningvraag.

5.3.2.2 Afwegingskader nieuwbouw

Nieuwbouwplannen binnen de gemeente Westerveld worden getoetst aan de het 'Afwegingskader nieuwbouw'. Het instrument is in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat het woningbouwprogramma zo goed mogelijk aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het afwegingskader bestaat uit een kwalitatieve en kwantitatieve toetsing.

Kwalitatieve toetsing

- Inbreiding boven uitbreiding
 - Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
 - Bij uitbreidingslocaties wordt eerst gekeken of alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen (binnen bestaand stedelijk gebied, conform de definitie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
- Verrijking voor de bestaande voorraad
 - Biedt het plan een gevarieerd programma naar financieringscategorie en prijsniveaus, en draagt het bij aan de ambitie voor (aantrekken van) gezinnen, of voorziet het in Vernieuwende concepten die expliciet gericht zijn op Levenslang Wonen, experimentele vormen van Verduurzaming of woonconcepten die gericht zijn op het versterken van gemeenschapszin?
 - Voor de beoordeling van initiatieven wordt gekeken naar de bijdrage die het initiatief levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. Hierbij wordt gedacht aan locaties die beschikbaar komen door hergebruik of transformatie van bepaalde gebouwen of herontwikkeling na sloop verouderd (maatschappelijk) vastgoed:
 - Het object heeft bij voorkeur een gezichtsbepalend karakter. Bijvoorbeeld een voormalige melkfabriek, schoolgebouw of karakteristieke boerderij. Dit betekent ook dat we aan transformatie van bijvoorbeeld niet-monumentale schuren of andere (voormalige) bedrijfsgebouwen naar woonfunctie geen medewerking verlenen.
 - Transformaties hebben in landschappelijk waardevolle gebieden voorrang boven nieuwbouw, om zodoende de waardevolle open ruimten te sparen.
- Passend binnen de woonomgeving
 - Past het woningbouwplannen binnen de maat en schaal van de bestaande omgeving.
 - Verdere versterking van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan. Zie ook de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied en de provinciale omgevingsverordening.
- Toekomstbestendige woningvoorraad
 - Er wordt voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van levensloopgeschikte/voor senioren geschikte woningen in de voorzieningendorpen.
 - Er wordt voorkeur gegeven aan ontwikkelingen die Nul op de Meter zijn.
- Wonen met zorg
 - Initiatieven voor (kleinschalige) woonzorg vastgoed worden gefaciliteerd.
 - Ook hier wordt hierbij voorkeur gegeven aan transformatie-initiatieven, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om bouwen naar kleinere wooneenheden voor senioren.

Kwantitatieve toetsing

- Alleen bouwen bij aantoonbare behoefte en (maatschappelijke) meerwaarde
 - Nieuwbouw binnen de bestaande planologische ruimte (bestemmingsplannen) is mogelijk. Jaarlijks wordt vastgesteld in welke mate recente realisaties aansloten bij de vraag, en wat dit betekent voor de ruimte voor de komende jaren.

5.3.2.3 Addendum op de woonvisie

Op 6 september 2022 heeft de raad van de gemeente Westerveld een addendum op de Woonvisie vastgesteld. De tijd en de woningbouwopgaven hebben de bestaande Woonvisie 2019-2025 ingehaald. Deze actualisatie in de vorm van het addendum dient als kader voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor de komende vier jaar. Gemeente Westerveld heeft de ambitie om 1.000 nieuwe woningen voor 2030 te realiseren. Hierbij gaat het tevens om de herbestemming van (deels) leegstaande panden.

De basisopgave voor gemeente Westerveld is een minimale bouwopgave van 450 tot 500 woningen voor diverse doelgroepen. Uit de huidige plancapaciteit en toekomstige plannen blijkt dat verwacht wordt dat er tot 2030 een aantal van 100 of 200 woningen gerealiseerd worden op basis van particuliere plannen voor ruimte voor ruimte, woningsplitsing, transformatie van bedrijfslocaties en CPO's.

5.3.2.3 Toetsing aan de Woonvisie 2019-2025, afwegingskader nieuwbouw en Addendum op de Woonvisie

Het plan sluit goed aan op de Woonvisie 2019-2025. Het benut een bestaande locatie binnen het bebouwingslint en speelt in op de vraag naar woningen. Het plan betreft een inbreidingslocatie, waardoor verdere versterking van het buitengebied wordt voorkomen. Door hergebruik van het terrein wordt ook leegstand voorkomen.

Rijwoningen passen goed bij de dorpsstructuur en dragen bij aan meer variatie in het woningaanbod. Ook sluit het plan aan bij het addendum op de woonvisie, dat inzet op herontwikkeling van bestaande locaties als aanvulling op grootschalige woningbouw. Zo draagt dit project bij aan de ambitie om voor 2030 1.000 nieuwe woningen te realiseren.

Het initiatief versterkt het toekomstbestendige woningaanbod en sluit aan bij de woonwensen van mensen die kiezen voor 'landelijk leven' en 'vrijheid en ruimte'. De ontwikkeling past daarmee binnen de Woonvisie 2019-2025, inclusief het addendum en afwegingskader.

5.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

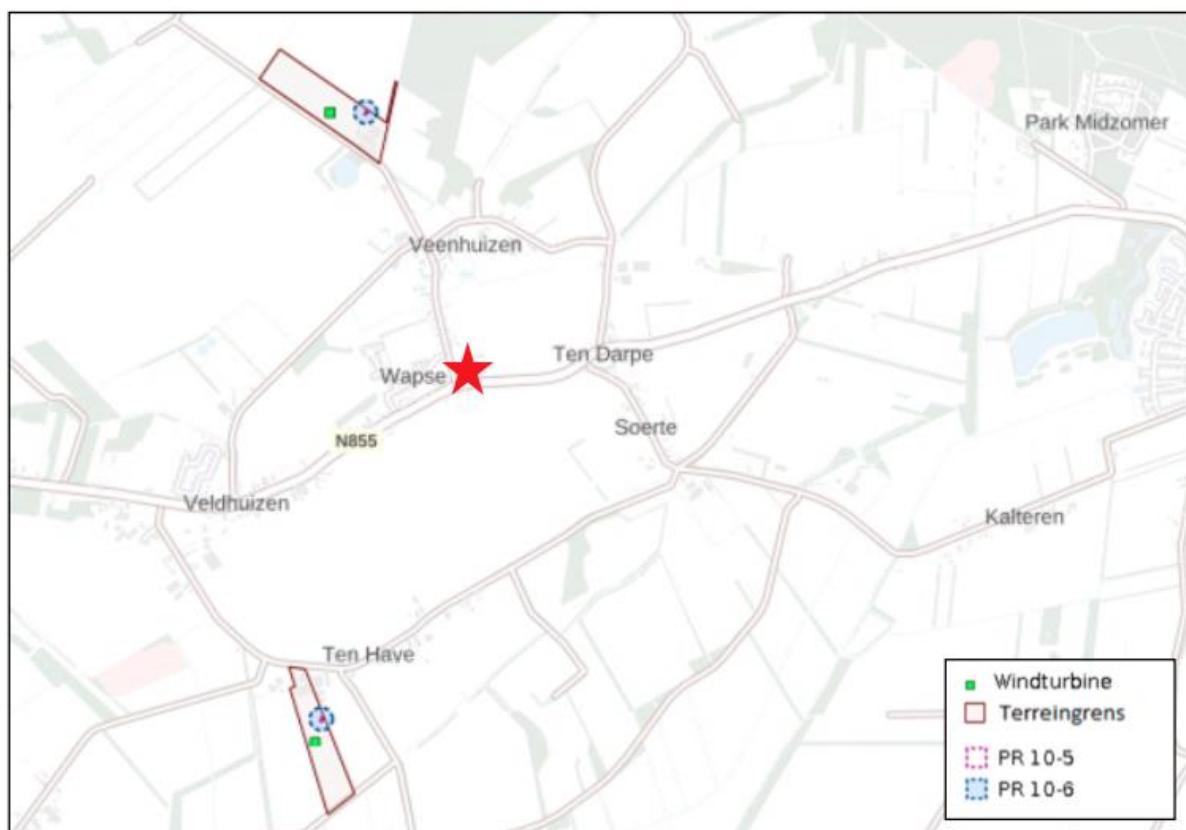
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de risicokaart van Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met daarop middels een rode ster de locatie van het plangebied.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

In de omgeving van het plangebied zijn twee risicobronnen aanwezig. Ten zuiden en ten noorden van het plangebied. Het betreffen windturbines. Gezien de afstand en het feit dat het plangebied niet binnen een aandachtsgebied valt is nadere toetsing aan de omgevingsveiligheid niet noodzakelijk.

Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.

6.3 Conclusie

Met voorliggend omgevingsplan wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het programma bevat de uitwerking van de ambities in onze Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen en de maatschappelijke doelen van het waterschap te realiseren. Een waardevolle

aanvulling op de Watervisie is de doorvertaling van de doelen en maatregelen van het waterschap in gebiedsuitwerkingen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Stroink'. Schoon water blijft ook de komende jaren een belangrijk thema in het gebied. In de planperiode ligt er een opgave op het gebied van droogtebestrijding in combinatie met KRW-opgaven in diverse watergangen. Om de KRW-doelen te halen is reductie van de fosfaatvracht uit de RWZI's in het Drentse Kanalsysteem nodig. Bij welke RWZI's en de hoeveelheid reductie die bereikt moet worden, wordt via het Strategisch Assetmanagementplan (onderdeel waterketen) en het Assetmanagementplan RWZI's uitgewerkt. De komende planperiode wordt onderzocht of fosfaatverwijdering met behulp van chemicaliën afdoende is voor doelbereik of dat andere technologieën noodzakelijk zijn om de toename van fosfaat in dit gebied op te vangen.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets, deze is in bijlage 2 opgenomen. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het plan betreft een functieverandering van bestaande bebouwing en de realisatie van drie rijwoningen. heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Waterhuishouding plangebied

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen de wijziging van het omgevingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. En de toename van het verhard oppervlak blijft ruim onder 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Hemelwater

In voorliggend geval wordt een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt, daarnaast wordt er zoveel mogelijk erfverharding verwijderd. Zo komt er binnen het perceel voldoende ruimte vrij voor het infiltreren van hemelwater. Verder wordt ook een wadi aangelegd, dit zorgt voor extra waterbergingscapaciteit binnen het plangebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt op de bestaande voorzieningen (riool) aangesloten.

7.4 Conclusie

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning, wordt een woning gerealiseerd in de oude smederij en worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Bedrijfswoningen zijn, net als reguliere woningen, geluidsgevoelige gebouwen zoals omschreven in artikel 3.20 van het Bkl. Dit betekent dat er vier extra geluidsgevoelige gebouwen worden toegevoegd.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

De woningen vallen binnen het geluidaandachtsgebied van de provinciale weg de Ten Darperweg. De geluidskaart van de Atlas Leefomgeving geeft een grove indicatie van het te verwachten geluid door wegen. Op de gevels van de bestaande bedrijfswoning en in het verlengde daarvan de bedrijfsbebouwing, wordt een indicatie van 53 dB gegeven. Aangezien de bedrijfswoning een bestaand geluidgevoelig gebouw betreft hoeft deze in te toetsing niet meegenomen te worden. Voor de te realiseren woning binnen de bedrijfsbebouwing wordt gesteld dat met een minimale gevelwering van 20 dB uit het Bbl wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Voor de nieuw te realiseren rijwoningen wordt gesteld dat deze voldoende afgeschermd worden door de bestaande bebouwing. Overlast van het geluid door wegen wordt voor deze woningen niet waarschijnlijk geacht.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar onderstaande alinea's.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In dit geval is er gezien de aard van de omgeving sprake van een 'rustige woonwijk'. Ten westen van het plangebied staat een school voor basisonderwijs. Voor deze functie geldt een minimale afstand van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 45 meter, er wordt voldaan aan de richtafstand. Gelet op vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.1.4 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande is vanuit het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Er is door Eco Reest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder genoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

Verkennend chemisch onderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de toetsingswaarden (grond) zijn aangetoond, waarbij in het mengmonster van de monsterpunten B09 t/m B12 de gehalten aan koper en zink de interventiewaarde bodemkwaliteit overschrijden (sterk verontreinigd).

De onderzoekshypothese met betrekking tot de voormalige bedrijfsactiviteiten (smid/ loonbedrijf) op de locatie, zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen aanleiding tot nader onderzoek.

Verkennend asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij dat in de bodem van de locatie asbest is aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbest-onderzoek met betrekking tot onderhavige onderzoekslocatie bevestigd.

Ten aanzien van de onderzochte druppelzone (toplaagmonsters DZ) concluderen wij, dat middels de onderhavige onderzoeksinspanning de meest verdachte laag is bemonsterd en geanalyseerd, op grond waarvan verder onderzoek hiernaar niet van meerwaarde wordt geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling.

De aangetroffen gehalten aan asbest in inspectieputten 1 en 2 geven wel aanleiding tot het uitvoeren van nader asbestonderzoek.

Ten tijde van de toetsing aan het Bbl dient te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te waarborgen. Om dit juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan (artikel 5.4).

8.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande is vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en de omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM zoals omschreven in artikel 5.54 Bkl kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging'.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen. De veehouderijen zijn gesitueerd aan de Soorte 4 en de Veenhuizerweg 5/5a, deze bedrijven bevinden zich op circa 400 meter afstand. Aan de afstand van 100 meter kan worden voldaan. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de overige functies niet belemmerd.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen

en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 16 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast is in de directe omgeving ook geen sprake van functies/activiteiten die relevante trillinghinder veroorzaken. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Omgevingsvisie Westerveld

In de Omgevingsvisie Westerveld staan enkele doelstellingen op het gebied van gezondheid vermeld. De doelstellingen die relevant zijn voor voorgenomen ontwikkeling zijn als volgt:

- Vanuit de gedachte van 'positieve gezondheid' wordt gezondheid benaderd vanuit het vermogen van mensen om zoveel mogelijk eigen regie te kunnen voeren. In de fysieke leefomgeving betekent dit dat de toegang tot voorzieningen goed geregeld is en dat er aandacht is voor een stimulerende omgeving (groen, natuur en cultuur), veiligheid en milieu. Op deze manier wordt er vanuit een brede blik aan gezondheid gewerkt.
- In veel projecten is aandacht voor biodiversiteit. Activiteiten op het gebied van biodiversiteit worden verbeterd en worden actiever uitgedragen.
- Voor een gezonde inrichting van de leefomgeving moet de milieukwaliteit goed zijn.
- Lucht, bodem en geluid mogen geen schadelijke invloed hebben en nieuwe initiatieven mogen geen onevenredige negatieve effecten hebben op onze milieukwaliteit. Wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt aangesloten bij de landelijke

regelgeving, waarin een trend zichtbaar is van het verminderen van het gebruik van beschermingsmiddelen.

- De milieukwaliteitseisen die door het Rijk zijn vastgesteld, vormen het minimale niveau. Waar mogelijk verbeteren we de bestaande milieukwaliteit.
- Het is belangrijk dat inwoners van Westerveld gebruik kunnen maken van duurzame mobiliteit. Daarbij hoort aandacht voor een aantrekkelijke, goed onderhouden en toegankelijke fiets- en wandelinfrastructuur.

8.6.2 Situatie plangebied

Het voorgenomen initiatief beoogt de transformatie van het plangebied, waarbij zowel de aanwezige bedrijfswoning, een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen (na verbouwing) een woonfunctie krijgen. Daarnaast worden er nog drie nieuwe woningen gerealiseerd. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast. Gelet op vorenstaande wordt de groenvoorziening versterkt en blijft de buitenruimte intact. Groenvoorzieningen en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid.

Voor het opnemen van een spuitvrijzone op de agrarische gronden binnen 50 meter van het plangebied bestaat in dit geval geen aanleiding. In de huidige situatie is het bij recht al toegestaan om in het plangebied te wonen (wonen bij het bedrijf). De aard van het wonen verandert wel van bedrijfswonen naar regulier wonen, maar daarmee wordt niet een nieuwe gevoelige functie gerealiseerd.

Bovendien zijn de bedrijfsactiviteiten, en mogelijkheden tot, op deze locatie gestaakt, waardoor bewoners en omwonenden in de toekomst geen hinder zullen ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten op deze plek. De woonfunctie heeft geen negatieve impact op de omgeving. Op basis hiervan wordt benadrukt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect zal hebben op de gezondheid van zowel bewoners als de omwonenden.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Algemeen

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven.

8.7.2 Omgevingsvisie Westerveld

In de Omgevingsvisie Westerveld staan enkele doelstellingen op het gebied van duurzaamheid vermeld. De doelstellingen relevant zijn voor voorgenomen ontwikkeling zijn als volgt:

- Er wordt bij herinrichting van het openbaar gebied rekening met klimaatadaptatie door zoveel mogelijk groen aan te leggen en ruimte op te nemen voor waterberging, -infiltratie en -afvoer.
- In veel projecten is al aandacht voor biodiversiteit. Activiteiten op het gebied van biodiversiteit worden verbeterd en worden actiever uitgedragen.

8.7.3 Situatie plangebied

Het voorgenomen initiatief beoogt de transformatie van het plangebied, waarbij zowel de aanwezige bedrijfswoning en deel van de voormalige bedrijfsgebouw (na verbouwing) een woonfunctie krijgen.

Daarnaast worden op het erf nog drie nieuw te bouwen woningen gerealiseerd. Er wordt zo min mogelijk extra verharding worden toegevoegd en een deel van de bestaande bebouwing en verharding wordt gesloopt. Bovendien worden de woningen landschappelijk ingepast, waarbij extra groenvoorziening wordt toegevoegd.

Gelet op vorenstaand heeft de ontwikkeling slechts een beperkte invloed op de waterhuishouding van het gebied. Er blijft voldoende ruimte beschikbaar voor wateropslag, infiltratie en afvoer. Bovendien zullen de groenvoorzieningen bijdragen aan een verhoogde biodiversiteit.

Op basis van bovenstaande wordt opgemerkt dat het plangebied in de beoogde situatie een meer klimaat adaptieve en duurzame invulling krijgt.

8.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbesleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld'. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder genoemd, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN-gebieden

Het plangebied ligt niet in of in directe nabijheid van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op circa 480 meter afstand van het plangebied. Daarom kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van de voorliggend ontwikkeling.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Aangezien een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt is door FNA een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste onderzoekresultaten worden hieronder genoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

Voor de activiteit is geen Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig, mits men rekening houdt met het broedseizoen.

In onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Soortgroep		Ingrep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk?	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee ⁴	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8 Sloop en bouwrijp maken buiten het broedseizoen.
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee ⁴	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee ⁴	Nee	Zie verder paragraaf 5.2 & 5.8
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3 & 5.8
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente Westerveld beschikt over een archeologische beleids- en verwachtingskaart. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied op de beleids- en verwachtingskaart. Het plangebied is hierop met rode omkadering aangegeven.



Afbeelding 10.1 Uitsnede archeologische beleids- en verwachtingskaart (Bron: Gemeente Westerveld)

Voor gronden met hoge of middelhoge verwachting geldt een onderzoekspllicht bij grondingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m². In het kader van voorgenomen ontwikkeling vinden

er geen grootschalige nieuwe bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Binnen het plangebied zijn wel gebouwen aanwezig van cultuurhistorische waarde. Specifiek gaat het om de uiterlijke kenmerken van de smederij en het naastgelegen bijgebouw. De gemeente Westerveld ziet graag dat deze kenmerken behouden blijven. De smederij en het naastgelegen bijgebouw krijgen daarom de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hiervoor is een bepaling opgenomen in de regels behorende bij voorliggend plan. Met de aanduiding is geregeld dat de hoofdvorm van de gebouwen bepaald door de gevelbreedte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling en de nokrichting zoals in de bestaande situatie gehandhaafd dienen te worden. Met in achtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als Voor plan/ programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

De voorgenomen ontwikkeling beoogt de transformatie van het perceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet tot reguliere woning, een woning wordt gerealiseerd binnen de bedrijfsbebouwing en drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. In totaal gaat het om de (planologische) toevoeging van 5 woningen. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er wel/geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Gelet op vorenstaande is er door de gemeente Westerveld een 'Handreiking participatie voor initiatiefnemers' opgesteld. Dit document beschrijft de benadering van participatie in diverse scenario's, waarbij de mate van betrokkenheid afhangt op de omgeving.

In het kader van de bouwplannen voor de herontwikkeling van de voormalige smederij zijn de direct omwonenden bezocht en/of uitgenodigd voor een gesprek. Hieronder volgt een weergave van de gevoerde gesprekken en ontvangen reacties.

Bewoners woning A – straatzijde (22 april)

Tijdens een bezoek op kantoor werd samen met de bewoners gesproken over de plannen. Zij gaven aan geen problemen te verwachten van de bouwplannen, omdat hun terras niet grenst aan het perceel van de smederij. Hierdoor voorzien zij geen overlast van de toekomstige woningen.

Bewoners woning B – aangrenzend erf (26 april)

De bewoners van dit erf zijn bekend met eerdere projectontwikkelingen in de omgeving en waren daarom niet verrast door de plannen. Tijdens het gesprek zijn de gemeentelijke voorstellen voor de situering van de drie woningen besproken. In gezamenlijkheid is besloten dat de voorkeur uitgaat naar een positionering van het woonblok evenwijdig aan de hoofdweg. Dit voorkomt inkijk in hun tuin en behoudt hun privacy.

Bewoners woning C – nabijgelegen perceel (28 april)

De bewoners van dit perceel reageerden positief op de plannen en gaven aan blij te zijn dat er geen hoog gebouw gerealiseerd wordt. Omdat hun tuin en terras meer aan de andere zijde zijn gericht, verwachten zij geen overlast van de nieuwbouw. Zij wensten veel succes met de verdere uitvoering van de plannen.

Bewoners woning D – naastgelegen perceel (3 juli)

Bij deze bewoners vond een eerste kennismaking plaats. Zij waren opgelucht dat er geen appartementencomplex met meerdere bouwlagen komt, omdat dit hun privacy sterk zou hebben aangetast. Aan de achterzijde van hun perceel zijn meerdere schuttingen geplaatst, waardoor zij nauwelijks zicht hebben op het terrein van de smederij.

Wel ervoeren zij hinder van het onkruid op het terrein, ontstaan doordat de voormalige huurders weinig aan onderhoud deden. Afgesproken werd dat dit zou worden verwijderd zodra de huurders vertrokken; deze afspraak is inmiddels uitgevoerd. De bewoners hadden verder geen opmerkingen over de bouwplannen.

Conclusie

Uit de gesprekken blijkt dat de direct omwonenden positief of in elk geval neutraal staan tegenover de bouwplannen voor de voormalige smederij. Belangrijkste aandachtspunt was de situering van de drie nieuwe woningen, waarbij in overleg met de bewoners van het aangrenzende erf is besloten tot een positionering evenwijdig aan de hoofdweg. Verder is er waardering uitgesproken dat er geen hoogbouw komt en zijn praktische afspraken gemaakt over onderhoud van het terrein.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Deze paragraaf wordt later ingevuld. In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.hetwateradvies.nl. Het voornemen wordt ten aanzien van vooroverleg aan de provincie Drenthe voorgelegd.

13.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit plan beoogt herontwikkeling van het erf aan de Ten Darperweg 46 te Wapse. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22n van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22n' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22n' gelezen worden. Dus:

- *hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22n, paragraaf 1;*
- *hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22n, paragraaf 2;*
- *hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22n, paragraaf 3;*
- *hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22n, paragraaf 4;*
- *bijlages (bij Ten Darperweg 46 Wapse) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22n.*

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Ten Darperweg 47, Wapse, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.509TAMTendarperweg-001 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 8): Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene ruimtelijke bouwregels (artikel 9): Dit artikel bevat de mogelijkheid voor burgemeesters en wethouders om maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van gebouwen.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 10): Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

- Algemene afwijkingsregels (artikel 11): In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- Overige regels (artikel 12): De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

14.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Tuin (artikel 5)

De functie 'Tuin' is van toepassing op de gronden gelegen voor de voorgevels van de bestaande bedrijfswoning en de toekomstige woning binnen het bedrijfsgebouw. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bedoeld voor tuin en parkeerstroken. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan dat niet in werking is "bestemmingsplan Wapse 2009".

Wonen (artikel 6)

De functie 'Wonen' is van toepassing op het grootste deel van het plangebied. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan dat niet in werking is "bestemmingsplan Wapse 2009". Er zijn binnen de functie twee bouwvlakken opgenomen. Hiervoor zijn twee aanduidingen opgenomen om te borgen welk type woningen gebouwd mogen worden en hoeveel woningen gebouwd mogen worden.

Waarde – Archeologie (artikel 7)

Het volledige plangebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie'. De gronden binnen de functie 'Waarde – Archeologie' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 1.000 m².

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Watertoets resultaat

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna