

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Westerveld

Westeinde 187 Wapserveen

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1701.509WPWestein187WPV-0002

projectnummer:

20171572.004

projectleider:

planstatus

datum:

19-9-2018

01-10-2018

27-11-2018

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Westeinde 187 Wapserveen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Archeologie	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Besluit milieueffectrapportage	17
4.4	Bodem	18
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Geluid	18
4.7	Kabels en leidingen	19
4.8	Landschap en cultuurhistorie	19
4.9	Luchtkwaliteit	19
4.10	Natuur	20
4.11	Verkeer	20
4.12	Water	20
Hoofdstuk 5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	23
Bijlagen toelichting		25

Bijlage 1	Overzicht aangewezen landschapselementen	27
Bijlage 2	Samenvatting watertoets	65
Regels		69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Agrarisch - 1	73
Artikel 4	Wonen - Voormalige boerderijpanden	76
Artikel 5	Waarde - Landschap 1	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 6	Anti-dubbel tel regel	83
Artikel 7	Algemene bouwregels	84
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	86
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 11	Overige regels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 12	Overgangsrecht	89
Artikel 13	Slotregel	90
Bijlagen regels		91
Bijlage 1	Algemene bedrijvenlijst	93
Vaststellingsbesluit		105
Verbeelding		107

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het einde van de Westeinde 187 bevindt zich een (voormalige) boerderij waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Om de boerderij met bijbehorende bouwwerken te kunnen behouden, is het gewenst de bestemming te wijzigen zodat het perceel in gebruik kan worden genomen als woonfunctie, zonder agrarisch bedrijf.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel met het adres Westeinde 187 te Wapserveen. Deze locatie ligt in het buitengebied, tussen Wapserveen en Steenwijk. Een aanzicht van de betreffende locatie is weergegeven in figuur 1.1.



figuur 1.1: De locatie Westeinde 187 (bron: Google StreetView)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied agrarische gronden' van de gemeente Westerveld (NL.IMRO.1701.509Agragronden2016-0003, vastgesteld op 27 juni 2017). In de vigerende juridisch-planologische regeling heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch - 1' met de aanduiding

'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Op de locatie staat een (voormalige) boerderij met bijbehorende bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar (onder andere) 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Voor deze wijziging gelden de volgende wijzigingsvoorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 55 van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 5 juli 2012, van overeenkomstige toepassing;
2. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse moet worden verwijderd;
3. er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen worden als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm gehandhaafd;
7. de omvang van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen bedraagt na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m²;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gewenste gebruik kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld; onderhavig plan voorziet hierin. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden.

Op de locatie is verder nog de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' van toepassing en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - Wapserveen' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. Deze beschermende regelingen blijven ook in dit wijzigingsplan van toepassing.

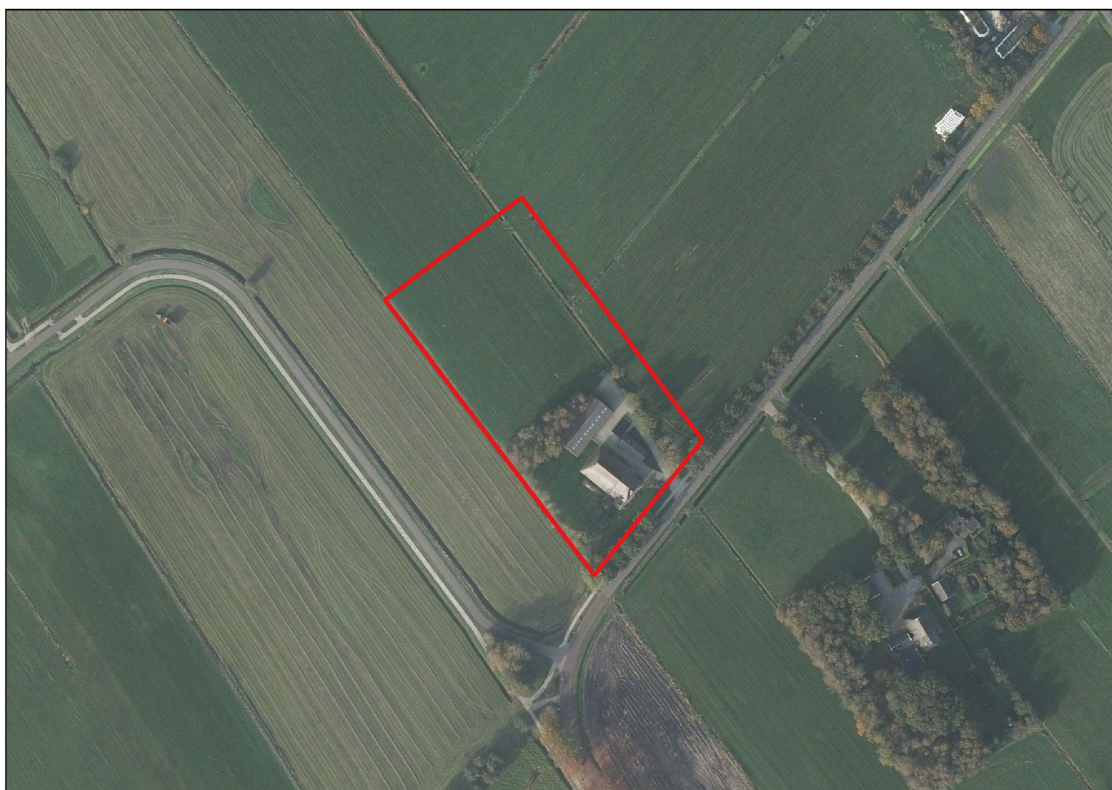
1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgezet: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de toetsing aan de voor dit wijzigingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de juridische regeling van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft ligt aan de Westeinde te Wapserveen. Het gebied is gelegen in het buitengebied van Westerveld. Het plangebied is bebouwd met een boerderij en bijbehorende bijgebouwen. De boerderij is al geruime tijd in gebruik als woonboerderij, echter is de bestemming niet als zodanig meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 5 juli 2012. Het betreffende perceel is weergegeven op de luchtfoto (figuur 2.1).



figuur 2.1 Overzicht van het perceel Westeinde 187

Het perceel is gelegen aan de Westeinde, met het hoofdgebouw haaks op de weg. Het hoofdgebouw betreft een monumentale boerderij uit 1933. Behalve de boerderij bevinden zich twee schuren en een monumentaal bakhuisje op het terrein. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit open, agrarisch gebied.

2.2 Toekomstige situatie

Met de wijziging van de bestemming naar 'Wonen - voormalige boerderijpanden' wordt de inrichting van het perceel niet gewijzigd. Het nieuwe gebruik wordt gevestigd in de bestaande panden, waarbij de (voormalige) boerderij het hoofdgebouw vormt. De bestaande boerderij wordt in het wijzigingsplan met een bouwvlak aangegeven.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 55 van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 5 juli 2012, van overeenkomstige toepassing*

Omwille van de leesbaarheid zijn de regels van het genoemde artikel 55 (bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden') overgenomen in dit wijzigingsplan.

2. *de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd*

Het plangebied van het wijzigingsplan is gelijk aan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. De gronden buiten de nieuwe woonbestemming houden de bestemming 'Agrarisch - 1', maar de aanduiding komt te vervallen. Het wijzigingsplan maakt het niet mogelijk om te bouwen binnen de agrarische bestemming (behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

3. *er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt*

De locatie betreft een perceel dat wordt omringd door onbebouwde agrarische gronden. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven door het wijzigen van de bestemming.

4. *de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*

Voor de betreffende locatie geldt dat geen van de voormalige bedrijfsgebouwen als landschapsontsierend worden aangemerkt. Derhalve kunnen de bestaande gebouwen binnen de nieuwe woonbestemming behouden blijven.

5. *de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;*

De voormalige bedrijfswoning betreft de woonboerderij. Met die wijzigingsplan wordt de boerderij aangemerkt als hoofdgebouw waar de bewoning plaatsvindt.

6. *het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*

Met dit wijzigingsplan wordt geen sloop van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt; de huidige verschijningsvorm blijft behouden.

7. *de omvang van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen bedraagt na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m²*

Zoals genoemd onder punt 2. is het plangebied gelijk gehouden met de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen is gelegd ter plaatse van het kadastrale perceel waarbinnen zich de bestaande boerderij met bijbehorende bouwwerken bevinden. Dat perceel heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m².

8. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Dit wijzigingsplan heeft niet tot gevolg dat de inrichting van het perceel wijzigt, de gronden worden niet geroerd en het gebruik vormt geen belemmering voor de belendende percelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat relevant is voor dit wijzigingsplan. Hierbij komt het Rijks- provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Beoordeling

Voor onderhavig wijzigingsplan geldt dat het een dermate kleinschalige ontwikkeling betreft, dat het geen significante bijdrage zal leveren aan de rijksdoelen. Enige raakvlak is te vinden ten aanzien van de unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden; met dit plan worden de ter plaatse aanwezige natuurlijke waarden beschermd doormiddel van een dubbelbestemming. Daarnaast is er sprake van herbestemming van een gemeentelijk monument, waarbij dit nieuwe gebruik ervoor zorgdraagt dat dit gebouwde monument behouden blijft voor de toekomst.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt voor de bestemming voor een specifieke locatie gewijzigd, waardoor een ander gebruik wordt toegestaan ter plaatse van de bestaande bebouwing. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro. Het doorlopen van de Ladder is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2014

De Omgevingsvisie is het provinciale, strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld op 17 oktober 2015) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat de ruimtelijke identiteit en de ruimtelijke kwaliteiten van provincie worden versterkt. Daarbij spelen de aardkundige, archeologische en landschappelijke kernkwaliteiten een grote rol. Verder streeft de provincie Drenthe naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De provincie geeft prioriteit aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Hiermee wordt verpaupering en leegstand van monumentale en karakteristieke panden voorkomen.

Beoordeling

Met dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de prioriteit van de provincie Drenthe ten aanzien van het herbestemmen van gronden en panden teneinde verpaupering en leegstand te voorkomen. Het plan past daarmee binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie op wonen 2012-2020

De gemeentelijke 'Visie op wonen' is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Met deze visie op wonen beschikt de gemeente over een actueel sectoraal beleidskader. In de woonvisie wordt een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 gefaciliteerd. Welke woningen wel of niet worden gebouwd wordt niet op voorhand bepaald maar hangt af van de verschillende initiatieven die zich voordoen in combinatie met de variëteit van de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd.

Beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt een agrarisch bouwperceel, waarop een woonboerderij aanwezig is, juridisch-planologisch gewijzigd in een woonbestemming met behoud van de bestaande bebouwing. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe. Het plan past binnen de woonvisie.

3.3.2 Structuurvisie

De gemeente Westerveld heeft voor haar grondgebied een structuurvisie opgesteld (vastgesteld op 26 november 2013). Deze structuurvisie vormt zowel een afwegingskader voor initiatieven van derden, als ook een inspiratiebron en uitnodiging richting bewoners. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. In de structuurvisie maakt de gemeenteraad duidelijk wat zij de komende tien jaren wil versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist wil behouden of beschermen. Daarmee bepaalt de structuurvisie ook de richting van de bestemmingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

Een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit hebben een hoge prioriteit in de structuurvisie. Stedelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, maar moeten waar mogelijk bijdragen aan een verbetering van de aanwezige kwaliteiten. Een ontwikkeling vraagt om een gebiedsgerichte uitwerking: daar waar de waarde beperkt(er) is, is meer ruimte voor stedelijke dynamiek dan waar sprake is van hoge waarden en kwetsbaarheid daarvan. De Structuurvisie geeft kaders en aspecten welke worden betrokken bij het maken van een afweging om een nieuwe ontwikkeling toe te staan.

In de Structuurvisie (onder paragraaf 5.3) staat het faciliteren van initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen genoemd. Daarbij wordt vooral gekeken naar de invloed van de functie op de omgeving. De randvoorwaarden die de gemeente Westerveld daarvoor hanteert zijn vertaald naar de wijzigingsbevoegdheid waar dit plan gebruikt van maakt. De wijzigingsvoorwaarden die daarbij horen, zijn reeds besproken in paragraaf 2.3 en vormen geen belemmering voor dit planvoornemen.

Beoordeling

Het wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het faciliteren van het wijzigen van het gebruik van een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel. Daarmee is dit plan passend binnen de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Archeologie

In de Erfgoedwet (en de Monumentenwet 1988, tot inwerkingtreding van de Omgevingswet) is opgenomen dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden, zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan zijn op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente gebieden voorzien van een beschermende regeling, opgenomen in dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt geen archeologische verwachting. Er is ter plaatse dan ook geen sprake van een beschermende dubbelbestemming.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. In een straal van 100 meter van het plangebied zijn alleen agrarische gronden en woningen/woonboerderijen gelegen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.

4.3 Besluit milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Beoordeling

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van bestaande gebouwen, waarbij het feitelijk gebruik (woonboerderij) gelijk blijft. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of andere activiteit in de zin van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is in dit geval geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.4 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodemkwaliteit in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling

De bodem blijft ten gevolge van dit plan onaangeroerd. Het betreft het functioneel overzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, waarbij het feitelijk gebruik (wonen) niet wijzigt. Het omgevingsaspect bodem levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Beoordeling

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, waarvan de risicocontouren of de invloedgebieden over het plangebied lopen. De dichtstbijzijnde risicovolle bron is de Johannes Postkazerne, gelegen op 2,3 km van het plangebied. Op deze afstand is de kazerne en bijbehorende munitieopslag niet relevant voor de externe veiligheid van het plangebied.

Daarnaast wordt met dit plan het aantal woningen per saldo niet vergroot, waardoor het groepsrisico niet toeneemt. De bestaande woonboerderij bij het agrarisch bedrijf wordt functioneel omgezet tot woning. De mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning komt daarbij te vervallen. Het aantal wooneenheden blijft daarmee gelijk.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Beoordeling

Het perceel aan de Westeinde 187 is gelegen aan het einde van een weg waar een maximaal toegestane snelheid van 60 km/u geldt. De afstand van de woning tot aan de weg bedraagt ca. 20 meter. de Westeinde splitst zich op ca. 50 meter voorbij de woning in de Gruttoweg en de Kallenkote. De Overige wegen liggen op grote afstand, de rijksweg A32 op ruim 2,8 km van het plangebied. Gezien de afstand is het niet noodzakelijk om deze nader te beschouwen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan bestaan reeds mogelijkheden voor geluidsgevoelige objecten binnen het bouwvlak. Er is reeds een woonboerderij aanwezig. Met dit wijzigingsplan worden er geen geluidsgevoelige objecten dichterbij de zoneringsplichtige weg mogelijk gemaakt. Vanuit wegverkeerslawaaï ontstaan derhalve geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Beoordeling

In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening gehouden dient te worden.

4.8 Landschap en cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Beoordeling

De woonboerderij in het plangebied is aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij heeft een beeldbepalende ligging langs de Westeinde en heeft ensemblewaarde met het bijbehorende bakhuisje. Met dit wijzigingsplan blijft de bestaande bebouwing behouden, waardoor de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast.

Verder is de waarde van het landschap van cultuurhistorisch belang. Het behoud van de karakteristieke boerderijen en houtwallen is doormiddel van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' en bijbehorende aanduiding 'specifieke vorm van waarde - wapserven' in het geldende bestemmingsplan opgenomen. De ter plaatse geldende waarden zijn opgenomen in het bijgevoegde overzicht met aangewezen landschapselementen (Bijlage 1).

Met dit wijzigingsplan wordt geen ontwikkeling voorgesteld die afbreuk doet aan de landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden. De dubbelbestemming en bijbehorende aanduiding blijven binnen dit wijzigingsplan gelden. Het aspect cultuurhistorie heeft geen gevolgen voor dit wijzigingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet Milieubeheer van toepassing. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Beoordeling

Onderhavig plan ziet op het wijzigen van het gebruik van de agrarische boederijpanden naar een woonbestemming. Het aantal woningen blijft daarmee gelijk. Er is derhalve geen sprake van toename van het aantal wooneenheden en/of verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom bij dit plan niet noodzakelijk.

4.10 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving; gebiedsbescherming, waaronder Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Daarnaast moet worden onderzocht of de ontwikkeling geen gevaar vormt voor beschermde plant- en diersoorten; soortenbescherming. Dit is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Beoordeling

Op grond van dit wijzigingsplan vinden geen sloop-, demp-, bouw- of kapwerkzaamheden plaats. Het te wijzigen gebruik wordt gevestigd in de bestaande bebouwing. Er zijn daarom geen aspecten die een negatieve invloed kunnen hebben op eventuele aanwezige beschermde soorten of beschermde gebieden. Geconcludeerd wordt daarom dat een ecologisch onderzoek niet nodig is. Het omgevingsaspect ecologie levert dan ook geen belemmeringen op voor dit wijzigingsplan.

4.11 Verkeer

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking vanwege dit wijzigingsplan. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Er zijn ten aanzien van verkeer geen negatieve gevolgen te verwachten.

4.12 Water

Elk ruimtelijk plan moet een waterparagraaf bevatten, waarin de watertoets wordt beschreven. Deze paragraaf onderbouwt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op waterhuishoudkundige belangen. In die zin is de waterparagraaf een weergave van het watertoetsproces en de daarin gemaakte keuzes en afspraken. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Beoordeling

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond-) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage (Bijlage 2).

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is conform de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het wijzigingsplan is ongewijzigd aan het college van burgemeester en wethouders ter vaststelling voorgelegd en op 27 november 2018 vastgesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van een zogenaamd aangewezen bouwplan, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren (bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst). Onderhavig plan betreft geen aangewezen bouwplan, er is daarom geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt het gebruik juridisch-planologisch gewijzigd. Feitelijk blijft de huidige woonboerderij met bijbehorende bouwwerken behouden, waardoor er geen economisch risico aanwezig is. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. Het wijzigingsplan maakt als geheel onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied agrarische gronden'.

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied agrarische gronden' zijn eveneens van toepassing op dit wijzigingsplan. De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan, in dit geval de bestemmingen 'Wonen - Voormalige Boerderijpanden' en 'Agrarisch - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1', zijn onverkort van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de betreffende regels overgenomen, inclusief de bijbehorende aanduidingen.

