

# Wijzigingsplan Midden 113 Wapserveen

NL.IMRO.1701.509WPMidden113WPV-0002

Inhoud:

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

Status:

Vastgesteld

Opsteller:

**ZUIDEMA**<sub>B.V.</sub>  
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

# Inhoudsopgave

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding.....                                  | 1  |
| 1.1 Aanleiding.....                               | 1  |
| 1.2 Ligging plangebied.....                       | 1  |
| 1.3 Geldende bestemmingsplan .....                | 1  |
| 1.4 Leeswijzer.....                               | 2  |
| 2 Beschrijving van het plan.....                  | 3  |
| 2.1 Huidige situatie .....                        | 3  |
| 2.2 Ruimtelijke ontwikkeling.....                 | 4  |
| 2.3 Planologische aspecten .....                  | 4  |
| 3 Beleid .....                                    | 6  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                             | 6  |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                       | 7  |
| 3.3 Waterschapsbeleid .....                       | 9  |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                     | 10 |
| 4 Omgevingsaspecten.....                          | 12 |
| 4.1 Milieuzonering.....                           | 12 |
| 4.2 Bodem .....                                   | 13 |
| 4.3 Geluid .....                                  | 14 |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                          | 15 |
| 4.5 Externe veiligheid.....                       | 16 |
| 4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....            | 17 |
| 4.7 Water .....                                   | 17 |
| 4.8 Ecologie.....                                 | 18 |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                     | 18 |
| 4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)..... | 18 |
| 5 Juridische vormgeving.....                      | 21 |
| 5.1 Algemeen .....                                | 21 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                           | 22 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....             | 22 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....         | 22 |
| Bijlagen                                          |    |
| Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek               |    |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het is gewenst de bedrijfsbestemming die rust op perceel Midden 113 te Wapserveen te wijzigen in een woonbestemming. Het wijzigen van de bestemming is mogelijk op grond van een wijzigingsbevoegdheid op grond van het geldende bestemmingsplan.

Er is hierover vooroverleg gevoerd met de gemeente Westerveld en in een brief van 18 juli 2022 is medewerking uitgesproken voor dit initiatief met gebruikmaking van een wijzigingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

Het perceel Midden 113 ligt in het dorp Wapserveen in de gemeente Westerveld. Wapserveen is een veenkolonie ontstaan rond 1380 in de middeleeuwen langs de Wapserauwen net ten noorden van een brug over de Wapserveense Aa. Op onderstaande afbeelding is het perceel met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

## 1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 2012-07-05). Daarnaast geldt het 'reparatieplan buitengebied Westerveld' (vastgesteld 2016-03-29).

In het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2012 is het perceel Midden 113 voorzien van een enkelbestemming 'Bedrijf', een dubbelbestemming 'waarde Landschap-1' en functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde-Wapserveen' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

De beoogde woonfunctie, zonder bedrijfsvoering, is daarmee niet toegestaan.

De dubbelbestemming 'waarde Landschap-1' tezamen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-Wapserveen' bepaald dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud van waardevolle erven met behuizing, kavelscheidingen en houtopstanden. In paragraaf 4.6 wordt hier meer aandacht aan besteedt.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid artikel 7.7 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' in samenhang met artikel 3.2 uit het reparatieplan. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid de bestemming 'bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden'. In paragraaf 2.3 wordt deze wijzigingsbevoegdheid en daarbij geldende voorwaarden nader behandeld.

## 1.4 Leeswijzer

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

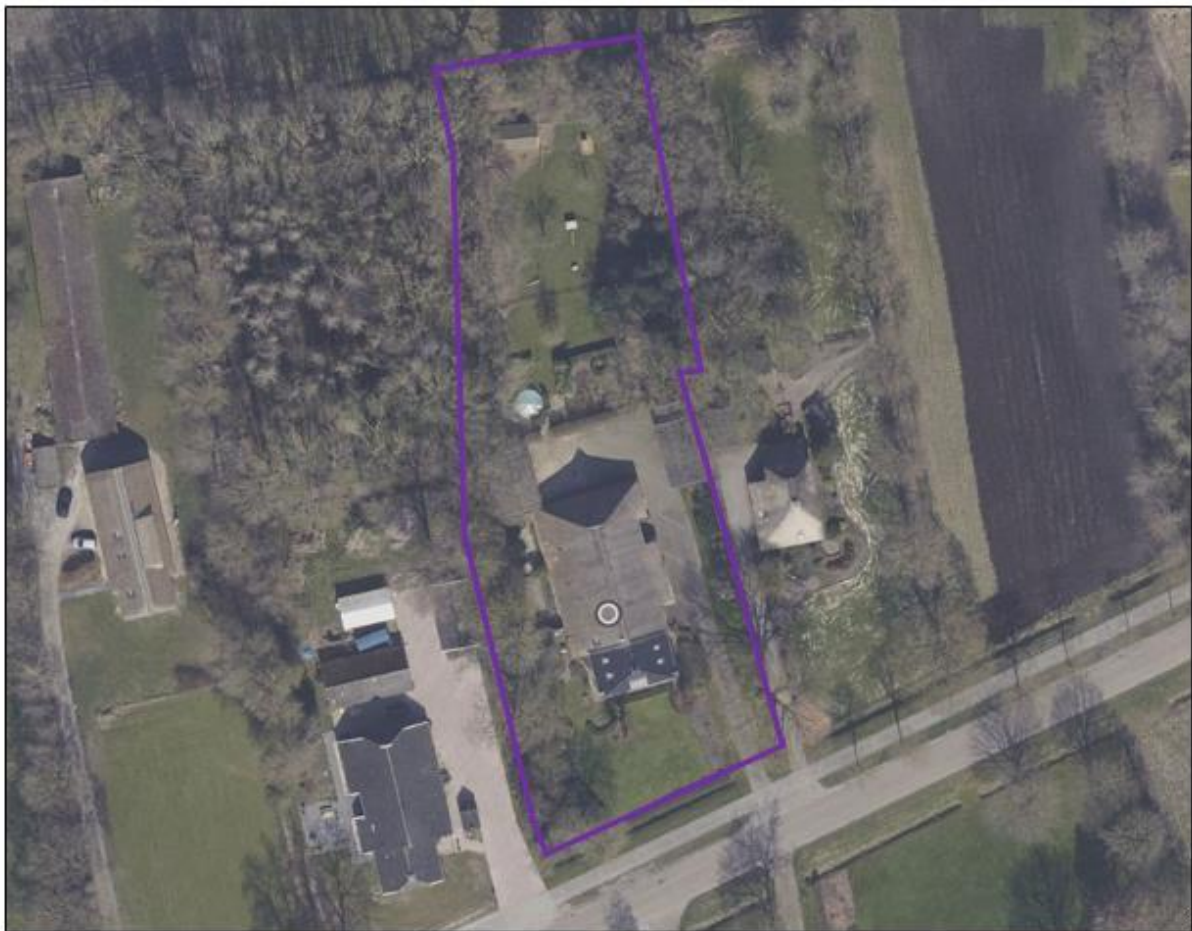
## 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Huidige situatie

Op het perceel Midden 113 was een schildersbedrijf gevestigd. Aanvrager was mede vennoot van het ter plaatse gevestigde bedrijf, maar is dat niet meer. Het bedrijf is verplaatst naar de nieuwe bedrijfslocatie in Havelte. De bedrijfsvoering is daarmee op het perceel Midden 113 gestaakt en er is geen sprake meer van een bedrijfsvoering. De eigenaren zijn op het perceel resp. in de bedrijfswoning blijven wonen. Het perceel heeft echter nog wel een bedrijfsbestemming waarmee deze bewoning stikt genomen strijdig is.

De voormalige boerderij is georiënteerd op de weg Midden en ligt tussen bestemde woonpercelen in, aan de doorgaande weg net buiten de bebouwde kom van Wapserveen. Het is gelegen in het bebouwingslint met in hoofdzaak woonpercelen en een enkel (agrarisch) bedrijfsperceel. Aan de overzijde van de weg Midden tegenover het plangebied is een bestemd agrarisch bedrijfsperceel gelegen.

Zoals vele van de huidige woonpercelen in dit lint was ook dit vroeger een boerenerf. Op het erf zijn aanwezig de voormalige woonboerderij, een kapschuur, een carport en een dierenverblijf. Het erf is reeds ingericht als een woonerf. Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van het perceel met paars omlijnd het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto perceel Midden 113 Bron: topotijdreis.nl

De voormalige woonboerderij stamt uit 1922 en is in het geldende bestemmingsplan als karakteristiek aangeduid. Het bestaat uit een voorhuis waar gewoond wordt en een achterhuis wat ingericht is als werkruimte. Hier was het schildersbedrijf gevestigd.

## 2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven is er geen sprake meer van een bedrijfsvoering. De voormalig ondernemers zijn nog woonachtig ter plaatse en zijn voornemens het (woon)perceel te verkopen. Er zijn reeds een koper. Vanwege deze verkoop is het gewenst de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Er zijn geen wijzigingen aan de gebouwen of het erf voorzien. Het achterhuis zal benut worden ten behoeve van hobby's van de toekomstige eigenaren. Bestaande groenstructuren blijven intact en de bestaande uitweg blijft gehandhaafd. De situatie is op tekening weergegeven in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Terreintekening Midden 113 Bron: jab bouwkundig advies d.d. 9-2-2023

## 2.3 Planologische aspecten

De wijzigingsbevoegdheid waar gebruik van wordt gemaakt staat in bestemmingsplan Buitengebied (2012-07-05). Dit bestemmingsplan omvat de wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen'.

Met het 'reparatieplan buitengebied Westerveld' (vastgesteld 2016-03-29) zijn enkele bestemmingsregels herzien. Deze maken het mogelijk dat de wijzigingsbevoegdheid niet alleen de bestemming 'wonen', maar ook de bestemming 'wonen – voormalige boerderijpanden' omvat.

De geldende wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.7 luidt, inclusief de herziene regels van het reparatieplan, als volgt:

*Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:  
De bestemming 'Bedrijf', behoudens de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", met uitzondering van de gronden die tevens zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – uitbreiding uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke wijziging in de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', mits:*

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 of 55 en/of artikel 3 of 4 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 2. het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2';*
- 3. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
- 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- 5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;*
- 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

#### **Uitwerking voorwaarden**

**Er wordt als volgt met dit plan aan de voornoemde wijzigingsvoorwaarden voldaan:**

1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 55 van bestemmingsplan Buitengebied (2012-07-05) overeenkomstig van toepassing.
2. Het erf is geheel ingericht ten behoeve van een woonfunctie. Daarmee is het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' is gelijk aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf'.
3. Op dit perceel zijn de bedrijfsactiviteiten, vanwege de verplaatsing van het voorheen gevestigde schildersbedrijf, beëindigd.
4. Er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven. Zie paragraaf 4.1 milieuzonering.
5. De woonfunctie is reeds ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning en dit blijft zo.
6. Hier wordt aan voldaan, zie paragraaf 4.1 milieuzonering.

## 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### **NOVI**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties 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
2. zorgvuldig gebruik van de ruimte; Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### **Overweging**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

#### **SVIR**

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

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

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

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

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

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

Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, (tenzij het een functiewijziging van een zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Drenthe**

Op 28 september 2022 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

### **Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe**

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

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

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

#### *Kernkwaliteit landschap*

Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als Landschapstypen – Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning.

Het wegdorpenlandschap van de laagveenontginning, ook wel het 'slagenlandschap', ligt op de laagstgelegene plekken in de provincie Drenthe, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan.

Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen (waarvan het karakter en de sfeer grotendeels bepaald worden door bebouwing en wegbeplanting) en de grote, open weidegebieden (met de smalle, langgerekte verkaveling en het slotenpatroon haaks op de ontginningsas). Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.

#### *Kernkwaliteit cultuurhistorie*

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Sturingsniveau Cultuurhistorie – Betrekken bij: 5D Esdorpenlandschap Vledder- en Wapserveense Aa.

Een karakteristiek binnen dit landschap is het licht slingerende licht met opstreckende verkaveling van Wapserveen, met karakteristieke eenzijdige bebouwing. De ambitie van de provincie is het met zorg en aandacht verder versterken van het licht slingerende wegdoorp Wapserveen met haar vrijwel eenzijdige bebouwing.

#### *Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed*

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'generiek(aw)'.

In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt.

#### *Kernkwaliteit natuur, archeologie en rust.*

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur, archeologie en rust niet voorzien van een waarde aanduiding.

#### *Bruisend Drenthe*

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

#### **Provinciale omgevingsverordening Drenthe**

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

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimte vragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. Uit paragraaf 3.1 blijkt dat hieraan voldaan wordt.

Verder heeft de provincie betreffende woningbouw bepaald dat gemeenten gelegen in eenzelfde woonregio hun plannen voor woningbouwontwikkeling op dit gebied onderling moeten afstemmen, strategisch beleid moeten voeren op het handhaven van een passende woningvoorraad op de lange termijn. De basis daarvan is de gemeentelijke woonvisie. Daarbij is aangegeven dat dorpen, steden en het landelijk gebied functioneren binnen de woningmarkt als aanvulling op elkaar of soms als concurrerend. De provincie beoogt een gezonde woningmarkt in stand te houden met ruimte voor regionale verschillen.

### **Overwegingen**

Met dit plan wordt het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk gemaakt. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt in het plangebied. Deze functiewijziging heeft geen invloed op de verkaveling of bebouwingsstructuur in het lint van Wapserveen aangezien hieraan geen veranderingen plaatsvinden.

De in het provinciaal beleid benoemde waarden en kwaliteiten van dit gebied worden door dit plan niet onevenredig aangetast. De woning is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4).

### **Conclusie:**

Daarmee is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Waterschapsbeleid**

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie 'Meer dan water'. Het waterbeheerprogramma bestaat uit drie delen:

1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027;
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027;
3. KRW factsheets en een achtergronddocument.

De missie van het Waterschap is het zorgen voor veilig wonen met water, voor voldoende en schoon water voor boeren en bedrijven in de stad en de natuur. Samen met de partners wordt dit gedaan op een sobere en doelmatige wijze, zodat de mensen in het gebied gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken.

In het waterbeheerprogramma zijn doelen en maatregelen opgenomen over duurzaamheid, energie, innovatie, uitwisseling van kennis en de wijze waarop het waterschap haar taken uitvoert.

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden' zonder toename van bebouwing. Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

### **Conclusie**

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

### 3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen begint bij de omgevingsvisie. De thema's uit de structuurvisie zijn hierin ook meegenomen in een doorkijk naar 2040.

#### Omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2022 de omgevingsvisie van Westerveld vastgesteld. Hierin worden ambities uitgesproken voor het jaar 2040, waaronder het zijn van een sterke, economische, recreatieve en agrarische gemeente. De ambitie is een excellente woongemeente te zijn.

De omgevingsvisie maakt gebruik van gebiedskompassen. Het plangebied ligt in de 'oude veldontginningen' en dan specifiek in het 'wegdorpenlandschap'. De waarden daarvan hebben betrekking op de afwisseling in open en besloten delen; gebruik als bouw- en grasland en opstreckende verkaveling.

#### Woonvisie 2019- 2025

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

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

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

Met dit plan komen de thema's 'Profileren als woongemeente' en 'Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie)' aan de orde. In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in Westerveld komen drie groepen sterk naar voren: 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten'. Naast bereikbaarheid is de leefbaarheid in dorpen belangrijk om te profileren als woongemeente. Men wil zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Tevens focust de gemeente zich op kwalitatieve woningvraag.

#### Addendum op de Woonvisie

Op 6 september 2022 heeft de raad 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 1000 nieuwe woningen voor 2030 te realiseren. Het gaat hierbij ook om herbestemming van (deels) leegstaande panden. De gemeente Westerveld wil werken aan het verminderen van regels voor bouwen en verbouwen, ook in het buitengebied.

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

#### Doorwerking plan

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een kwalitatieve bestaande woonvraag voor wonen in het landelijke gebied van Westerveld. Een bestaande bedrijfswoning wordt passend bestemd als reguliere woning. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de wens om Westerveld te profileren als woongemeente.

**Conclusie**

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

## 4 Omgevingsaspecten

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

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden' zonder toename van bebouwing.

### 4.1 Milieuzonering

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

#### Milieuzonering

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

In de nabijheid (straal 200 meter) van het plangebied zijn de onderstaande twee (agrarische) bedrijfspercelen gelegen. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen. In onderstaande tabel is van de nabijgelegen bedrijfskavels de bestemming of functie-aanduiding en de daarbij behorende richtafstand aangegeven. Tevens is de afstand tussen het plangebied en de betreffende bestemde bedrijfskavel aangegeven.

| Adres      | Bestemming of functie<br>aanduiding                                  | Hinderrichtafstand<br>(milieucategorie) | Afstand plangebied<br>(agrarische)<br>bedrijfskavel |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Midden 156 | Agrarische bedrijfskavel<br>grondgebonden bedrijf                    | 100 meter (3.1)                         | 20 meter                                            |
| Midden 109 | Bedrijf (cat. 1 en 2) en<br>bouwmaterialen,<br>machines, grondverzet | 50 meter (2)                            | 67 meter                                            |
| Midden 123 | Detailhandel                                                         | 10 meter (1)                            | 70 meter                                            |

Er wordt aan de algemene hinderrichtafstand voldaan voor Midden 109 en Midden 123. Daarmee is sprake van goed woon- en leefklimaat.

Voor Midden 156 kan met dit plan niet voldaan worden aan de algemene hinderrichtafstand voor de factoren geur en geluid. Voor de factoren stof en gevaar wordt wel voldaan aan de hinderrichtafstand van 10 meter en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan onderbouwd worden afgeweken van de hinderrichtafstanden.

Voor de factor geluid geldt dat er sprake is van een bestaande woning waarmee het agrarisch bedrijf niet extra belemmerd zal worden in de gewenste situatie.

Op Midden 156 is een rundveehouderij gevestigd. Voor de factor geur staat in de Wet geurhinder en veehouderij dat de afstand tussen de gevel van de veehouderij zonder

geuremissiefactor en de gevel van de woning die buiten de bebouwde kom is gelegen niet minder dan 50 meter mag bedragen.

De kortste afstand tussen de gevel van een bedrijfsgebouw resp. veestalling van de rundveehouderij op het perceel Midden 156 en de gevel van de (bedrijfs) woning op het perceel Midden 113 bedraagt ca. 68 meter.

De voornoemde afstand van de gevel tot gevel kan op basis van de huidige bestemmingsplan regels niet kleiner worden dan 50 meter. Volgens bouwregels van het geldende bestemmingsplan voor van de bestemming 'Agrarisch-1' moet bedrijfsbebouwing op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd worden. Daarmee kan het meest noordelijk gelegen bedrijfsgebouw niet dicht op het plangebied worden gebouwd.

Daarbij is de woonboerderij midden 113 aangeduid als karakteristiek en voormalig boerderijpand. Wat inhoudt dat de hoofdvorm in niet zonder meer (gedeeltelijk) verwijderd mag worden. Daarmee is geborgd dat de woning in de huidige vorm in stand gehouden zal worden en de afstand tot het bedoelde agrarische bedrijfs niet zondermeer verkleind zal kunnen worden.

Gezien voorstaande kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

### Conclusie

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

## 4.2 Bodem

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

Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel. Terra Bodemonderzoek BV concludeert het volgende in een rapport van d.d. 13 december 2022 met nummer 22164 het volgende:

### ***"Toetsing onderzoekshypothese***

- ▶ *Bovengrond: De onderzoekshypothese onverdacht moet worden verworpen. Niet alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.*
- ▶ *Ondergrond: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.*
- ▶ *Grondwater: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters (behoudens barium) voldoen aan de streefwaarden.*

*Er wordt niet volledig voldaan aan de onderzoekshypothese. De gekozen onderzoeksopzet geeft een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in relatie tot de doelstelling van het onderzoek.*

### ***Zintuiglijke waarnemingen***

*Op het maaiveld zijn verder geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat plaatselijk weinig (baksteen)puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk ruim beneden de 1% (W/W).*

**Beoordeling asbest in grond**

*Op basis van het vooronderzoek en de veldwaarnemingen is er geen verdenking op de aanwezigheid van asbest. In overeenstemming met de norm (NEN 5707) is er geen asbestonderzoek uitgevoerd.*

**Beoordeling algemene grondkwaliteit**

*In de bovengrond zijn (zeer) lichte verontreinigingen aan lood aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond aan de (toetsingsregel) achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie 'altijd toepasbaar'.*

**Lood in bodem en gezondheid**

*Lood in de bodem kan al bij lage gehalten (beneden de interventiewaarde) een gezondheidsrisico vormen voor jonge kinderen in de leeftijd van circa 0 tot 6 jaar. Bij gevoelige locaties zoals wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en moestuinen dient hier rekening mee te worden gehouden.*

*Op basis van het bodemgebruik van de onderhavige locatie (wonen met tuin) en het gemeten loodgehalte in de onverharde bovengrond is er sprake van een ruim voldoende bodemloodkwaliteit.*

**Beoordeling grondwaterkwaliteit**

*In het grondwater is een lichte "verontreiniging" aan barium aangetroffen. Deze verhoogde waarden komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden. Omdat er geen sprake is van overschrijding van de tussenwaarde kan herbemonstering achterwege blijven.*

**Aanbevelingen**

*De aangetroffen concentraties vormen geen enkel risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.*

*Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een voorgenomen bestemmingswijziging.*

*Gesteld kan worden dat de aangetroffen concentraties geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek."*

**Conclusie:**

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

## 4.3 Geluid

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden' zonder toename van bebouwing.

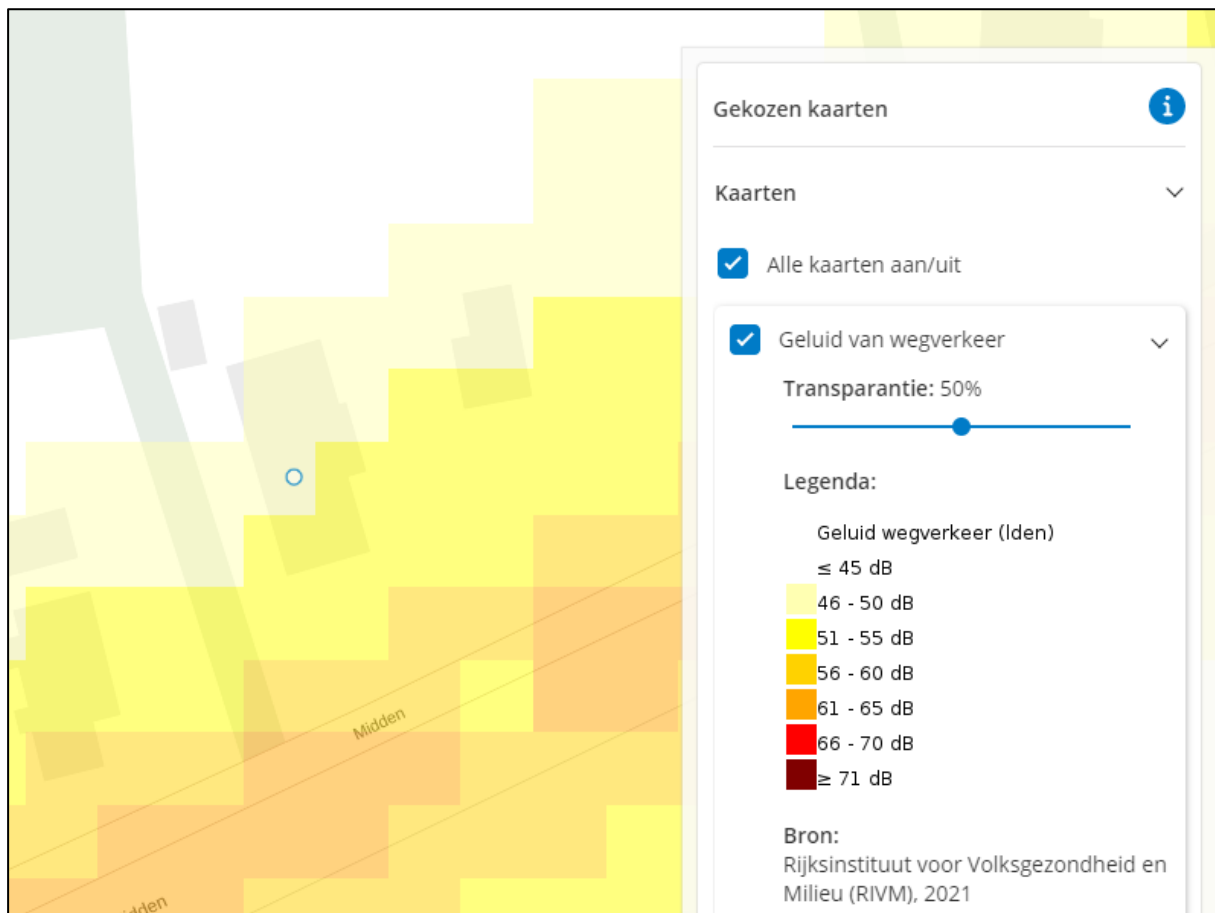
De bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object en dat blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd het geval. Een akoestische afweging is daarmee niet vereist.

Er dient echter in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) wel beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**Wegverkeerslawaaï**

In de wet geluidhinder geldt een voorkeurswaarde van 48 Lden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Op de indicatieve geluidscontourenkaart van het RIVM (2021), zie afbeelding 4.1 ligt de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied tussen de 45 dB en

55 dB. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 4.1 Geluid van wegverkeer Bron: RIVM 2021

### Spoorweglawaai

De meest nabijgelegen spoorlijn bevindt zich op ruim 5,5 kilometer afstand en is daarmee gezien de afstand niet relevant in het kader van de Wet geluidhinder.

### Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gesitueerd. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele individuele bedrijven aanwezig. Blijkens de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aan de richtafstanden voor geluid voldaan. Bij deze afstanden is het voldoende aannemelijk dat ter hoogte van de woning wordt voldaan aan de geluidniveaus die voor deze bedrijven gelden op basis van de geluidvoorschriften en deze bedrijven door de woonbestemming niet worden belemmerd in bedrijfsvoering.

### Conclusie:

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

## 4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Met dit plan is een functiewijziging voorzien waarbij geen sprake is van toename van het aantal woningen. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

#### **Conclusie:**

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

### **4.5 Externe veiligheid**

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

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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

Met dit plan wordt voorzien in de functiewijziging van het bedrijfsperceel Midden 113 naar een woonbestemming. Een afweging is daarmee niet noodzakelijk, toch is de risicokaart Nederland nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het plangebied. Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig.

#### **Conclusie**

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

## 4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

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

### Monumenten

De weg Midden gaat over in het Westeinde en aan het Westeinde zijn verschillende Rijksmonumenten gelegen, echter niet in de directe nabijheid van het plangebied. Dit plan heeft geen effect op bestaande monumenten, het gaat enkel om een functiewijziging.

### Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan geen waarde aanduiding archeologie. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van gemeente Westerveld heeft het plangebied een lage verwachting. Hier is geen archeologisch onderzoek benodigd.

### Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het plangebied in een gebied getypeerd als 'hollandveenontginning relatief nat'. Kenmerkend voor deze agrarische veenontginningen is de slagenverkaveling met langgerekte percelen, gescheiden door sloten. Op omliggende percelen staan een aantal historische bijgebouwen of boerderijen en woonhuizen.

De bestaande (woon)boerderij is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Daarmee wordt het behoud van de hoofdvorm geborgd.

Dit plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' en dan specifiek de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-Wapserveen'. Wapserveen is een bijzonder gaaf lintdorp, ontstaan op een langgerekte zandrug in het veengebied van de Wapserveense Aa in de 13<sup>e</sup> of 14<sup>e</sup> eeuw. Een aantal erven en kavels heeft nog dezelfde omvang als gekarteerd in 1819. Bijzonder zijn ook de tientallen geriefbosjes op of grenzend aan het erf en de aanplant op de perceel scheidingen. Een bedreiging wordt gevormd door schaalvergroting waardoor de oorspronkelijke structuur verloren gaat.

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden'. Zoals aangegeven wordt het behoud van de hoofdvorm van de woonboerderij geborgd.

De structuur van het landschap wordt met dit plan niet gewijzigd, de verkaveling blijft in stand. Daarmee worden met dit plan de bestaande cultuurhistorische waarden niet aangetast.

### Conclusie

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

## 4.7 Water

In het kader van dit plan is op 10 november 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'geen belang procedure' geldt.

### Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

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 automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

### **Conclusie**

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

## **4.8 Ecologie**

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

### **Soortbescherming**

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden'. Met dit wijzigingsplan zijn geen (ver)bouwplannen beoogd. De bestaande woonfunctie wordt voortgezet door de toekomstig eigenaren.

Daarmee zal er met dit plan geen sprake zijn van belemmering van beschermde flora en fauna of sprake zijn van het verjagen van flora en fauna.

### **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Holtingerveld op ruim 1 km afstand van het plangebied. Het gaat om een functiewijziging waarbij de rechten van een bedrijfsbestemming met wonen gewijzigd worden naar enkel wonen. Daarmee is er planologisch een afname van (mogelijke) effecten natura 2000.

### **Conclusie**

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

## **4.9 Verkeer en parkeren**

Dit plan voorziet in een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden'. Daarmee blijft de bestaande (bedrijfs)woning intact.

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waar dit plan in voorziet, houdt in dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie afnemen ten opzichte van de bestaande situatie waarin een bedrijfsmatig gebruik toegestaan is.

Het perceel blijft ontsloten via de bestaande uitweg. Op het eigen perceel is voorzien in voldoende parkeerruimte. Met deze wijziging zal door weg bestemmen van de bedrijfsvoering de parkeer behoefte en verkeersdruk afnemen.

### **Conclusie**

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

## **4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

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

### **Drempelwaarden Besluit m.e.r.**

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

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

**Gevoelig gebied**

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

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

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Er is wel sprake van waardevol landschappelijk gebied. In paragraaf 4.6 is onderbouwd aangegeven dat deze waarden niet worden aangetast.

**Milieugevolgen**

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

**Conclusie**

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

## 5 Juridische vormgeving

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

### 5.1 Algemeen

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

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 7.7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat de bestemming 'bedrijf' gewijzigd kan worden in bestemming 'wonen'. Het reparatieplan uit 2016 regelt dat met deze wijzigingsbevoegdheid ook mogelijk is om de bestemming te wijzigen in 'wonen-voormalige boerderijpanden'. In paragraaf 2.3 is onderbouwd aangegeven dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en reparatieplan uit 2016 worden met dit wijzigingsplan ongewijzigd van toepassing verklaard.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt een functiewijziging waarbij de bestemming 'bedrijf' wordt gewijzigd in bestemming 'wonen-voormalige boerderijpanden'. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. Deze hebben kennis genomen van het plan en geen bezwaren.

Initiatiefnemer heeft de bewoners van omliggende bebouwde percelen geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen bezwaren gemeld.

#### **Zienswijzen**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Gedurende deze tijd is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Bijlagen

## Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek