

Wijzigingsplan Ten Darperweg 2 Diever

NL.IMRO.1701.509WPTenDarperweg2-0002

Inhoud:	Toelichting Regels Verbeelding
---------	--------------------------------------

Datum:	5 juli 2022
Status:	Vastgesteld
Opsteller:	

ZUIDEMA_{B.V.}
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	3
2.3 Planologische aspecten	3
3 Beleid	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Waterschapsbeleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	10
4.1 Milieuzonering.....	10
4.2 Bodem	10
4.3 Geluid	11
4.4 Luchtkwaliteit	11
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	12
4.7 Water.....	13
4.8 Ecologie	13
4.9 Verkeer en parkeren.....	14
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	14
5 Juridische vormgeving	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Maatwerkvoorschriften.....	16
6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1 Inleiding

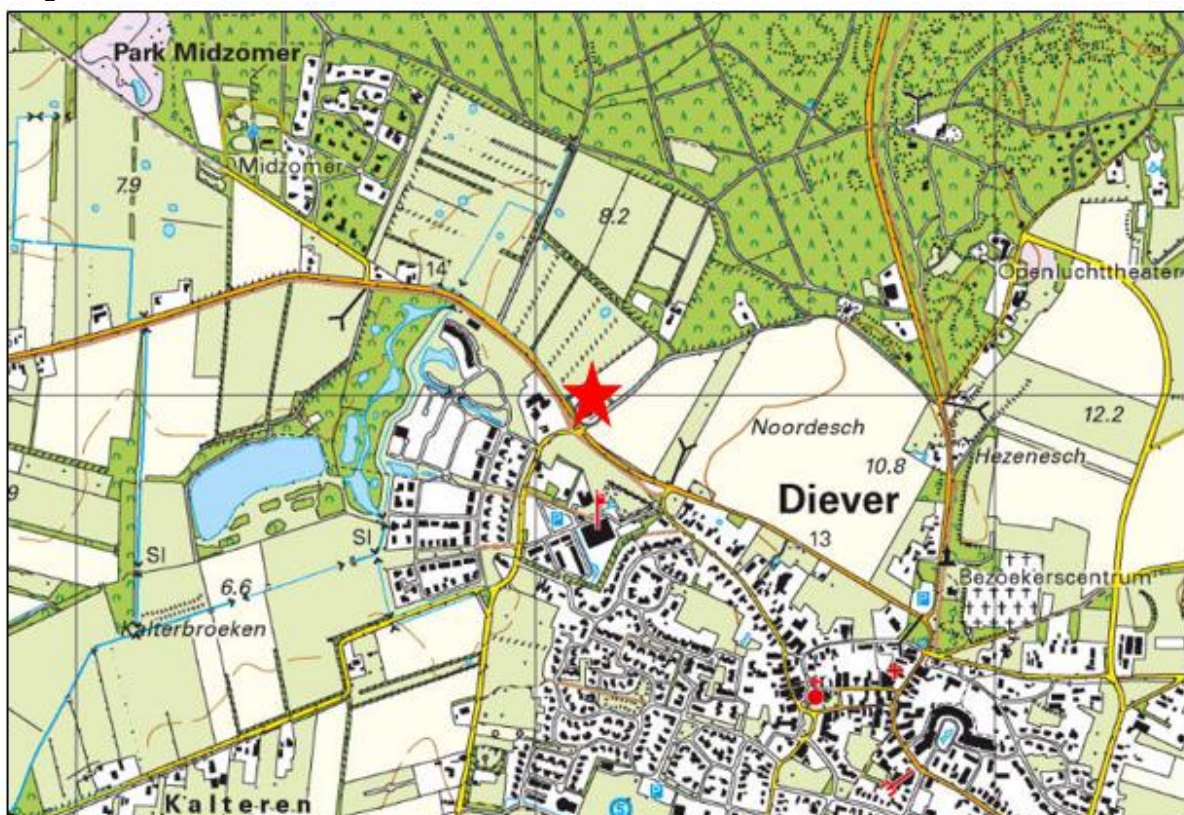
1.1 Aanleiding

Op het perceel Ten Darperweg 2 Diever was voorheen het rietdekkersbedrijf Kappe gevestigd. Deze bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt en daarom is het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gewenst.

Er is hierover vooroverleg gevoerd met de gemeente Westerveld en in brief van 11 februari is medewerking toegezegd voor het wijzigen van de bestemming.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Ten Darperweg 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld ten noorden van het dorp Diever. Op onderstaande afbeelding is het perceel met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 2012-07-05). Tevens is ook van toepassing het 'reparatieplan buitengebied Westerveld' (vastgesteld 2016-03-29).

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid artikel 7.7 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' waar de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. In het reparatieplan is deze wijzigingsbevoegdheid uitgebreid met de mogelijkheid om de bestemming niet alleen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', maar ook in de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden' (art. 3.2 van het reparatieplan). Daarbij is de bestaande caravanstalling positief bestemd.

Tevens is in dezen toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 55.7 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied' waarbij een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning.

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 is een bedrijfswoning met bijgebouwen en een (bedrijfs)loods aanwezig. De loods wordt sinds de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten gebruikt als caravanstalling. Het bestaande bijgebouw deed voorheen dienst als kantoor ten behoeve van het gevestigde rietdekkersbedrijf en wordt nu op basis van een tijdelijke vergunning bewoond. Blijkens gemeentelijke informatie mag op basis van deze vergunning de bewoning van het bijgebouw tot 9 juni 2031 worden voortgezet.

Initiatiefnemers is woonachtig in de bedrijfswoning.

Aan de noord- en oostzijde is stevige erfrandbeplanting aanwezig. De voortuin (westzijde) van de bedrijfswoning is open ingericht en wordt door middel van een haag gescheiden van de Ten Darperweg. Het perceel ontsluit aan de Noordes, de zijweg die langs het perceel loopt en uitkomt op de Ten Darperweg. Ook deze zuidelijke zijde van het perceel is als erf ingericht. Langs de voorzijde, oostelijke deel van de zuidzijde en oostzijde van het perceel loopt een sloot. Achterop het perceel ligt een kleine sloot die niet is aangesloten op een slotenstelsel.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en daarmee is een meer passende bestemming gewenst. De wens is de bestemming te wijzigen in bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. De loods zal voorzien worden van de aanduiding 'caravanstalling' en het woonhuis zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' krijgen.

Er is met dit plan geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel. Het gaat enkel om een functiewijziging. Alle bestaande bebouwing evenals de bestaande beplantingsstructuur blijft behouden.

2.3 Planologische aspecten

De wijzigingsbevoegdheden waar gebruik van wordt gemaakt staan in bestemmingsplan Buitengebied (2012-07-05). Zoals aangegeven is met het reparatieplan een wijziging aan de wijzigingsregels aangebracht. De geldende wijzigingsbevoegdheden luiden als volgt:

Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' of 'Wonen – voormalige boerderijpanden'

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 overeenkomstig van toepassing zijn;
2. het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Wonen – voormalige boerderijpanden' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Wonen – voormalige boerderijpanden' 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.

Uitwerken voorwaarden:

In dezen is vanwege de hoofdvorm van de bestaande bebouwing gekozen voor een wijziging tot de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden'.

1. Artikel 55 'Wonen – voormalige boerderijpanden' is van toepassing waarbij de aanduiding 'caravanstalling' is toegevoegd.
2. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zal in het geheel worden gewijzigd in bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden'. De bebouwing is verspreid over het perceel gelegen en wordt ook benut ten behoeve van het woongebruik. Er wordt daarom niet voorzien in een bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch – 2'.
3. Er is een AIM melding gedaan voor bedrijfsbeëindiging.
4. Zie paragraaf 4.1 milieuzonering.
5. De voormalige bedrijfswoning wordt benut als woning.
6. Zie paragraaf 4.1 milieuzonering.

Wijziging splitsen woonhuis

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" of "specifieke vorm van wonen - drie woningen";
2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3onder d wordt verleend;
5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Uitwerken voorwaarden:

1. Gezien de omvang van de bestaande woning is met dit plan voorzien is de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen";
2. Met dit plan is geen vergroting van de bestaande bouwmassa beoogd;
3. Het bestaande woonhuis heeft een oppervlakte minimaal 200 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijft met dit plan ongewijzigd;
5. Zie paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid;
6. Zie paragraaf 4.1 milieuzonering;
7. De aangrenzende gronden zijn ingericht als bosperceel, agrarische gronden en als wegen. Deze wijziging omvat enkel een functiewijziging naar een minder intensief toegestaan planologisch gebruik. Daarbij is met dit plan geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak beoogd. Daarmee is geen sprake van onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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 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 3 oktober 2018 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.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'Robuuste natuur' en 'natuurfunctie van watersystemen'.

Het behouden en versterken van biodiversiteit is van provinciaal belang en werkt door in meerdere beleidsvelden. Wij zetten ons in om leefgebieden te verbeteren, conform de afspraken in het Natuurpact. Wij zetten ons vooral in voor soorten waarvoor Drenthe een belangrijk leefgebied is. Daarmee zijn de akkervogels voor Drenthe van groter belang dan de weidevogels. Het vlechtwerk van droge en natte landschapselementen (groen-blauwe dooradering) van agrarische gebieden is van provinciaal belang voor de instandhouding van een basiskwaliteit voor de biodiversiteit. Groen-blauwe dooradering zijn landschapselementen, zoals (droge) ruigten, struwelen, bomenrijen en singels, sloten en poelen. Binnen deze basiskwaliteit horen goede leefgebieden voor boerenlandvogels en –vlinders.

Kernkwaliteit landschap

Het plangebied is voor indicator 'landschap' aangeduid als 'esdorpenlandschap'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'. Dit beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

Kernkwaliteit natuur

Het plangebied is voor de kernkwaliteit natuur aangeduid als NNN gebied.

Het NNN vormt de ruggengraat van het Drentse natuurnetwerk en waarborgt biodiversiteit en duurzame natuur. Voor de ruimtelijke identiteit van Drenthe is de belevingswaarde en de mogelijkheid tot benutten van de natuur van groot belang. De provincie is direct verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de natuur binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is aangeduid met het 'beschermingsniveau 1: generiek (archeologie)'. Dit beschermingsniveau richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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

In deze gebieden vormen de aardkundige waarden een randvoorwaarde voor ontwikkelingen. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken hoe zij de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen benutten.

Kernkwaliteit rust

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige 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 ruimtevragende 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. De provincie streeft naar een goed werkend

robuust natuursysteem dat zorgt dat de kwaliteit van natuur zich duurzaam verbetert. Het NNN bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit ecologische verbindingen die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. Dat komt ten goede aan de kwaliteit van de natuurgebieden. Bovendien vormen deze verbindingen een belangrijk onderdeel van de groene dooradering van onze provincie. NNN heeft doorwerking in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

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 een functiewijziging van bedrijf naar wonen mogelijk gemaakt. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt in het plangebied. De druk op de omgeving zal verminderen doordat de activiteiten op het perceel onder de bestemming 'wonen' geringer zijn dan onder de bestemming 'bedrijf'. Er wordt een extra woning mogelijk gemaakt door middel van splitsing van de bestaande woning.

De in het provinciaal beleid benoemde waarden en kwaliteiten van dit gebied worden door dit plan niet onevenredig aangetast. De extra 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 van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. 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. Om verpaupering of crimineel gebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en gronden te voorkomen wil de gemeente ruimhartig omgaan met plannen voor onder andere wonen en werken.

De omgevingsvisie maakt gebruik van gebiedskompassen. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Diever aan de kant van het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Diever ligt ingeklemd tussen verschillende essen.

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.

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. 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.

Met dit plan wordt voorzien in de herbestemming van het bedrijfsp perceel Ten Darperweg 2. Het ingerichte bebouwde (woon)erf worden voorzien van een woonbestemming.

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.

Met dit plan wordt een functiewijziging van een bedrijfsp perceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt, waarbij de loods de aanduiding 'caravanstalling' krijgt en het woonhuis de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'.

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 250 meter) van het plangebied is één bedrijfsbestemming gelegen. Uit gemeentelijke informatie blijkt dat aan de Ten Darperweg 3 een dierenartspraktijk is gevestigd voor gezelschapsdieren, paarden en landbouwhuisdieren. Een dierenarts valt onder SBI code 8621,8622,8623, artspraktijken, klinieken en dagverblijven (cat. 1) waar een maximale hinderrichtafstand van maximaal 10 meter geldt. De afstand tussen het plangebied en het bedrijfsp perceel aan de Ten Darperweg 3 bedraagt 18 meter, waarmee voldaan wordt aan de hinderrichtafstand. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen.

Een goed woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden.

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.

Met dit plan wordt een functiewijziging van een bedrijfsp perceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt, waarbij de loods de aanduiding 'caravanstalling' krijgt en het woonhuis de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'.

Het bodemloket is nagezien en het loket geeft ter hoogte van dit adres aan dat er oriënterend onderzoek nodig is vanwege een dieseltank die er ooit gestaan heeft. Initiatiefnemer geeft aan dat er voor de bouw van een bijgebouw bodemonderzoek is uitgevoerd, juist omdat er een dieseltank stond op die plaats. De dieseltank is verwijderd, er is door Oranjewoud BV. onderzoek gedaan en vervolgens is het bijgebouw gebouwd. Daarbij zijn er door het ambachtelijke rietdekkersbedrijf geen vervuilende activiteiten uitgevoerd.

Conclusie:

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

4.3 Geluid

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woning. Tevens wordt planologisch een extra woning mogelijk gemaakt, waarmee er sprake is van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Daarmee moet er in het kader van de Wet geluidhinder een akoestische afweging gemaakt worden.

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaaï. In voorliggend geval is betreffende de bestaande woning reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet op een gewijzigde situering van een geluidsgevoelig object.

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De bestaande woning wordt, wanneer het aan de orde is, binnen de huidige bebouwing gesplitst. Deze ruimten mogen in de huidige planologische situatie reeds gebruikt worden voor wonen. De toekomstige extra woning komt niet dichterbij de wegen te liggen dan in de bestaande situatie reeds het geval is. Bij de verbouw zullen de regels van het bouwbesluit in acht worden genomen. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

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 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 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan is een functiewijziging van een bedrijfskavel naar een woonkavel, waarbij een extra woning mogelijk is. 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 een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt, waarbij de loods de aanduiding 'caravanstalling' krijgt en het woonhuis de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'. Daarmee is een extra woning mogelijk binnen de bestaande woning.

De risicokaart Nederland is 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 binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan niet aangeduid met een waarde voor archeologie. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart staat het plangebied aangeduid als een gebied met lage verwachting en bovendien ligt het in gebied dat archeologisch onderzocht is en dat daarmee is vrijgegeven. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het plangebied in een gebied getypeerd als 'rationele landbouwontginning, relatief nat. De weg Ten Darperweg is een weg die in 1832 al bestond. Langs de westzijde van het perceel is liep in 1832 een pad.

Met dit plan is in hoofdzaak een functiewijziging van een bedrijfskavel naar een woonkavel voorzien. Er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Alle bestaande groenstructuren blijven behouden. Er worden geen cultuurhistorische waarden 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 13 april 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'geen belang procedure' geldt.

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. Daarbij is aangegeven dat het proces van de watertoets goed is 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 van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt niet gesloopt en er wordt niet bijgebouwd. Ook het bestaande groen blijft intact. Daarbij zal de impact op de omgeving verminderen doordat de bedrijfsactiviteiten stoppen. Het reguliere wonen zal minder invloed op de omgeving hebben.

In de toekomst zal de bestaande woning worden gesplitst naar twee woningen. De bouwkundige uitvoering daarvan is nog niet bekend. Te zijner tijd zal daarvoor een omgevingsvergunning vereist zijn, waarbij ecologie een aandachtspunt zal (moeten) zijn.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is tegen het Drents-Friese Wold & Leggelderveld aan gelegen. De westelijke grens van het perceel grenst aan dit Natura 2000 gebied. Uit verkregen informatie is gebleken dat de bedrijfsbestemming reeds voor aanwijzen van Drents-Friese Wold & Leggelderveld (24 maart 2000) aanwezig was. Met dit plan wordt deze bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonperceel waarbij twee woningen en daaraan ondergeschikt statische opslag is toegestaan. Gezien de wijziging van een bedrijfsp perceel naar een woonperceel

zullen mogelijk belemmerende activiteiten op dit perceel afnemen. Daarmee is aannemelijk dat er geen onevenredige aantasting plaats zal vinden op dit Natura 2000 gebied.

Het plangebied maakt deel uit van NNN-gebied. Het plan omvat een wijziging van de gebruiksfuncties naar wonen waarbij het splitsen van de bestaande woning mogelijk wordt gemaakt en de bestaande caravanstalling blijft toegestaan. Dit blijft binnen het huidige bestemmingsvlak waarmee er geen sprake van effecten op het NNN-gebied.

Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt, waarbij de loods de aanduiding 'caravanstalling' krijgt en het woonhuis de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'.

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, brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie vermindert of maximaal gelijk blijft. Dit vanwege het feit dat de bedrijfsfunctie komt te vervallen en in de plaats daarvan wordt voorzien in een woonperceel voor twee woningen. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande in- en uitritten. Op het eigen perceel is voorzien in voldoende parkeerruimte. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 m² 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 en er is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

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 opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Tevens is betreffende het bestaande recreatieterrein aangesloten bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

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 en 55.7 van het bestemmingsplan Buitengebied en reparatieplan buitengebied Westerveld' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat de bestemming bedrijf gewijzigd kan worden in een woonbestemming waarbij de woning gesplitst kan worden. In paragraaf 2.3 is onderbouwd aangegeven dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied blijven in stand en zijn van toepassing voor dit wijzigingsplan waarbij de volgende maatwerkvoorschriften van toepassing zijn.

5.2 Maatwerkvoorschriften

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming van het gehele perceel naar de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijpanden' met daarbij opgenomen:

- een aanduiding 'caravanstalling' ter hoogte van de bestaande loods;
- een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' ter hoogte van het hoofdgebouw.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel met een afname van bebouwing. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan 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 het conceptbestemmingsplan toegezonden worden aan de vooroverlegpartners.

De initiatiefnemer heeft de overbuurman geïnformeerd over zijn plannen.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 12 mei tot 22 juni 2022. Gedurende deze tijd is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.