

Wijzigingsplan Westeinde 17/17a

NL.IMRO.1701.509WPWesteinde17Dw-0003

Inhoud:

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum:

Februari 2023

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	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	15
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
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
5.2 Maatwerkvoorschriften.....	21
6 Uitvoerbaarheid.....	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het is gewenst het perceel met woonboerderij Westeinde 17-17a te Dwingeloo planologisch te splitsen tot twee woningen. Het splitsen 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 6 september 2022 is medewerking uitgesproken door middel van een wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Westeinde 17-17a ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld ten westen van het dorp Dwingeloo. 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). Daarnaast geldt het 'reparatieplan buitengebied Westerveld' (vastgesteld 2016-03-29).

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid artikel 55.7 onder a uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarmee kan het geldende bestemmingsplan worden gewijzigd in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. 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

Het perceel Westeinde 17-17a te Dwingeloo is een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsvoering is reeds jaren gelegen gestaakt. Het perceel heeft sinds 2012 in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming.

Het erf is ontsloten aan het Westeinde. Deze ontsluiting is een gezamenlijk pad welke tevens de oostelijk en noordelijk aangrenzende erven ontsluit. Het erf is vrij traditioneel ingericht met een woonerf aan de voorzijde en aan de westzijde van de boerderij en achter de boerderij het werkerf. Het achterliggende weiland is geen onderdeel van dit plan.

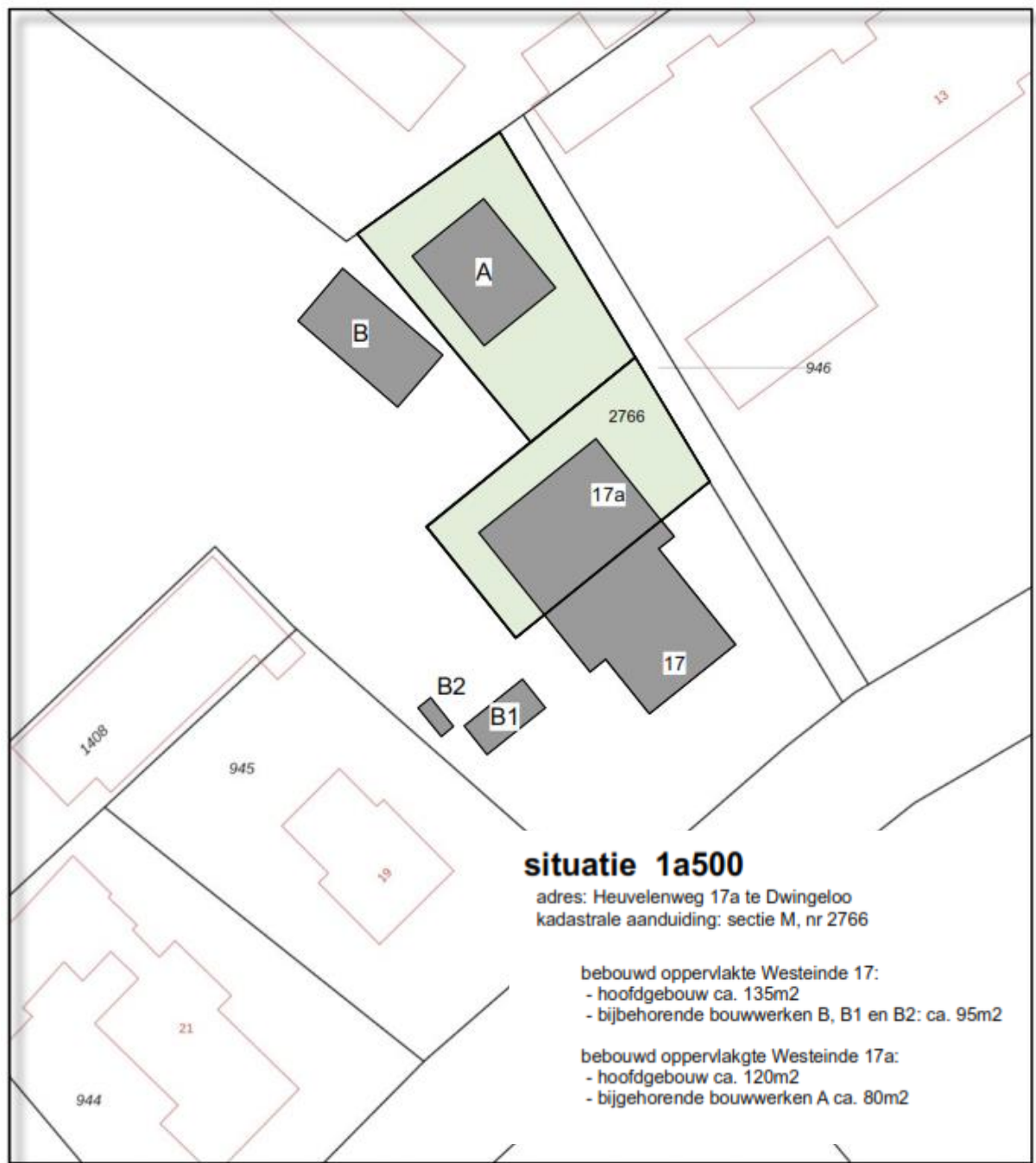
Op het erf Westeinde 17-17a is een boerderij met enkele bijgebouwen gelegen. In het voorhuis van de boerderij woont de voormalig agrariër. Met een omgevingsvergunning van 7 oktober is in het achterhuis een tweede woning gerealiseerd. Deze woning in het achterhuis wordt bewoond door initiatiefnemer en diens huishouden. De beide woningen zijn inpandig bereikbaar door middel van een tussendeur.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Vanwege financiering vernam initiatiefnemer dat met de verleende vergunning de planologische splitsing nog niet is geregeld. Met dit plan wordt daarin alsnog voorzien.

Zoals aangegeven is de tweede woning in het achterhuis reeds gerealiseerd waarbij nog sprake is van een tussendeur. Met de verleende vergunning is wel sprake van een brandwerende muur, maar is de tweede woning niet als een afzonderlijk brandcompartiment aangeduid. Na doorlopen van deze wijzigingsprocedure zal initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen om de beide woningen bouwkundig (lees brandcompartimentering) te scheiden.

Er is met dit plan dan ook geen sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Het gaat enkel om een functiewijziging. Afbeelding 2.1 toont de gewenste erfindeling en -inrichting na splitsing.



Afbeelding 2.1 tekening kadastrale splitsing
Bron: Architectenburo Van Ruth tekening d.d. 31-10-2022

2.3 Planologische aspecten

De wijzigingsbevoegdheden waar gebruik van wordt gemaakt staat in bestemmingsplan Buitengebied (2012-07-05).

Met het 'reparatieplan buitengebied Westerveld' (vastgesteld 2016-03-29) zijn enkele bestemmingsregels herzien. Deze hebben echter geen betrekking op onderhavige wijzigingsbevoegdheid.

De geldende wijzigingsbevoegdheid van artikel 55.7 onder a luidt als volgt:

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 55.3 onder 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. Het achterhuis van de boerderij is met vergunning reeds verbouwd tot woning.
3. Het bestaande woonhuis heeft een oppervlakte van meer dan 200 m² waarmee de beoogde splitsing naar twee woningen mogelijk is.
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijft met dit plan ongewijzigd. Op grond van artikel 55.2.2 onder b mag bij een hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen. Bij de boerderij is 175 m² aanwezig. Op grond van artikel 55.3 onder d mag in afwijking van artikel 55.2.2 onder b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m² bedragen. Zoals verbeeld in afbeelding 2.1.
5. In de paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid is onderbouwd aangegeven dat voldaan wordt aan het geldende Woonplan;
6. In paragraaf 4.1 milieuzonering is onderbouwd aangegeven dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
7. Deze wijziging omvat enkel een functiewijziging waarbij in de bestaande boerderij twee woningen zijn toegestaan. Daarbij is met dit plan geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak beoogd. Daarmee kan er geen sprake van onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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 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 '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 'Sturingsniveau Cultuurhistorie – Betrekken bij: 6a Velden en beekdalen van Centraal Drenthe.

De provincie stuurt hierbij op het beleefbaar houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap rond het Dwingelderveld, het herkenbaar houden van de grote tijdsdiepte van de bossen rond Hooghalen en het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap bij Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

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 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 een planologische splitsing van de bestaande woonboerderij mogelijk gemaakt. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt in het plangebied. De cultuurhistorische ambities die de provincie heeft in dit gebied in relatie tot het beleefbaar houden van het esdorpenlandschap nabij het Dwingelderveld en verscheidene dorpen en de tijdsdiepte herkenbaar houden in de bossen van Hooghalen worden niet belemmerd door deze functiewijziging.

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 waarbij een extra woning wordt toegestaan binnen het bestaande hoofdgebouw. 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 Westeinde valt onder gebiedskompas 'Dwingeloo', maar heeft daarin een specifieke vermelding vanwege de eigen identiteit van het lint met vele landgoederen die het Westeinde en Dwingeloo verbinden. Wat betreft woningbouw is de koers voor Dwingeloo inbreiding voor uitbreiding, alhoewel uitbreiding niet uitgesloten wordt.

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. Hierbij moet gedacht worden aan het gemakkelijker splitsen van boerderijen, huizen en andere geschikte panden in meerdere, kleinere wooneenheden.

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 er tot 2030 100-200 woningen verwacht worden die bestaan uit 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. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de wens om Westerveld te profileren als woongemeente. Dit plan is een voorbeeld van inbreiding, wat een gewenste ontwikkeling is als het gaat om het toevoegen van woningen. Daarnaast voldoet dit plan aan de ambities uit het addendum op de Woonvisie waarin woningsplitsing als positieve ontwikkeling wordt gezien en waarvoor verminderde regelgeving is gewenst.

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 functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing).

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 voor het bestaande woonerf in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' voorzien. Daarmee wordt de bestaande woonboerderij planologisch gesplitst tot twee woningen.

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 vier (agrarische) bedrijfskavels 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 aanduiding	Hinderrichtafstand (milieucategorie)	Afstand plangebied (agrarische) bedrijfskavel
Westeinde 13	Agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf	100 (cat. 3.1)	2 meter
Westeinde 9-11	Agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf	100 (cat. 3.1)	72 meter
Westeinde 23	Agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf	100 (cat. 3.1)	36 meter
Westeinde 5	Bedrijf	30 (cat. 2)	176 meter

Uit voorstaande tabel blijkt dat aan de hinderrichtafstand voor het voornoemde bedrijfspersceel wordt voldaan. Met dit plan zal dit bedrijf niet worden belemmerd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Betreffende de drie agrarische bedrijfskavels kan niet voldaan worden aan de hinderrichtafstand.

De hinderrichtafstand voor een grondgebonden agrarisch bedrijf is gebaseerd op de grootste hinderfactor geur.

Voor de hinderfactoren geluid, stof en gevaar geldt een hinderrichtafstand van 30 respectievelijk 0 meter. Met uitzondering van Westeinde 13 kan wel aan deze hinderrichtafstanden worden voldaan. Voor de drie andere agrarische bedrijfskavels is betreffende hinderfactoren geluid, stof en gevaar geen sprake van een belemmering en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Van de hinderrichtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hieronder gaan we daar nader op in.

Stof/geluid

Zoals aangegeven wordt aangaande Westeinde 13 niet voldaan aan de hinderrichtafstanden voor stof en geluid.

Blijkens gemeentelijke informatie is er geen sprake meer van een actieve milieu inrichting. Het perceel is reeds jaren in gebruik als woonerf. De bestemming is daarop echter nog niet aangepast. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is niet meer conform de huidige stalinrichtingseisen waarvoor het niet aannemelijk is dat sprake kan zijn van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Tevens is de huidige woonbestemming voor de factoren stof en geluid reeds maatgevend en zou een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf moeten voldoen aan wet- en regelgeving voor het gehele perceel danwel de bestaande woonboerderij Westeinde 17-17a.

Geur

Voor geur kan de Wet geurhinder en veehouderij als grondslag worden gebruikt om gemotiveerd af te wijken. In onderstaande sub paragraaf wordt deze wetgeving nader behandeld.

Wet geurhinder veehouderij

Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) regels betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestallen tot de gevel van het geurgevoelige object.

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden (maximale) waarden voor geurbelasting. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gevoelige functies binnen en buiten de bebouwde kom.

Naar oordeel van de gemeente zal de toevoeging van de met dit plan beoogde woning niet leiden tot een bebouwde kom situatie. Of te wel er blijft sprake van percelen gelegen buiten de bebouwde kom.

De voornoemde drie agrarische bedrijfskavels houden, blijkens gemeentelijke gegevens, in hoofdzaak dieren zonder geuremissiefactoren. Voor agrarische bedrijfskavel Westeinde 9-11 is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling voor het houden van schapen. Schapen zijn dieren met geuremissiefactoren.

Dieren met geuremissiefactoren: Op grond van de Wgv (artikel 3) geldt voor dieren met geuremissiefactoren voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een geurbelasting van ten hoogste 8,0 odour units per kubieke meter lucht. In afwijking daarvan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel

uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Op grond van de Wgv (artikel 4) geldt voor dieren zonder geuremissiefactoren een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Volgens artikel 3 lid 12 Wgv bedraagt in afwijking van de voornoemde geurbelasting de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter.

Op grond van artikel 14 lid 2 Wgv moet buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter worden aangehouden tussen het emissiepunt van het bedrijf tot aan een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Het perceel Westeinde 17-17a is met het geldende bestemmingsplan (vastgesteld 2016-03-29) geen bestemde agrarische bedrijfskavel meer. Daarvoor was de woonboerderij onderdeel van een veehouderij.

Hieronder een overweging per agrarische bedrijfskavel.

Westeinde 13

Blijkens gemeentelijke gegevens is hier geen sprake meer van een actieve milieu inrichting.

Men gebruikt de bebouwing voor wonen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voldoen niet meer aan de huidige huisvestingseisen. In geval van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf zal men moeten voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij zal een nieuw te vestigen bedrijf voldoende afstand tot een woning van derden moeten aanhouden. De bestaande woonboerderij Westeinde 17-17a, welke reeds geheel in gebruik is voor wonen, is een woning van derden waarmee rekening dient te worden gehouden. Met dit plan wordt de afstand tot de nog bestemde agrarische bedrijfskavel niet verkleind.

Gezien voornoemde is het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een nieuwe agrarische bedrijfsvoering op deze bestemde agrarische bedrijfskavel. Tevens zou daarbij reeds rekening gehouden moeten worden met de voorgeschreven minimale afstanden.

Westeinde 9-11

Blijkens gemeentelijke gegevens is hier wel sprake van een actieve milieu inrichting. Er is een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van deze inrichting in behandeling. Deze aanvraag gaat uit van een veebezetting van 253 melkkoeien, 140 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en 80 schapen.

Schapen zijn dieren met geuremissiefactoren en dan gelden de voorgeschreven waarden voor geurbelasting. De melkkoeien en het vrouwelijk jongvee zijn dieren zonder geuremissiefactoren en dan gelden de voorgeschreven afstanden.

Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning waardoor voor zowel voor de dieren met geuremissiefactoren als de dieren zonder geuremissiefactoren een vaste afstand geldt van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen deze voormalige agrarische bedrijfswoning en het meest dichtbij gelegen dierenverblijf.

Blijkens gemeentelijke gegevens wordt deze minimale afstand behaald. Daarmee is er geen sprake van een (extra) belemmering en is er alsnog sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Westeinde 23

Blijkens gemeentelijke gegevens is hier sprake van een actieve milieu inrichting voor het houden van rundvee. Dat zijn dieren zonder geuremissiefactoren en hier geldt de voorgeschreven vaste afstand van 50 meter.

Blijkens gemeentelijke gegevens wordt deze minimale afstand behaald. Daarmee is er geen sprake van een (extra) belemmering en is er alsnog sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Woon- en leefklimaat

Gezien voorstaande kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Daarbij is het achterhuis reeds verbouwd conform de huidige technische eisen waarmee het binnenklimaat optimaal is.

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 reeds een woonbestemming. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een voldoende bodemkwaliteit.

Conclusie:

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

4.3 Geluid

Met dit plan wordt voorzien in de functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing). In theorie is er sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Daarmee moet er in het kader van de Wet geluidhinder een akoestische afweging gemaakt worden.

In voorliggend geval is betreffende de bestaande woning reeds een geluidsgevoelig object aanwezig, omdat het achterhuis reeds met vergunning verbouwd is tot woning. De gehele woning wordt reeds bewoond. Voorliggend initiatief voorziet niet op een gewijzigde situering van een geluidsgevoelig object. De ruimten in de woning mogen in de huidige planologische situatie reeds gebruikt worden voor wonen. De extra woning komt niet dichterbij de wegen te liggen dan in de bestaande situatie reeds het geval is. 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 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 voorzien in de functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing). Het gaat om het planologisch splitsen van een hoofdgebouw wat reeds benut wordt ten behoeve van dubbele bewoning. Een afweging is daarmee niet noodzakelijk, toch is 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

Aan het Westeinde zijn verschillende Rijksmonumenten gelegen, echter niet in de directe nabijheid van het plangebied. Daarbij gaat het enkel om het planologisch splitsen van een woning die reeds dubbel bewoond wordt. Dit plan heeft daarmee geen effect op bestaande monumenten.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan aangeduid met 'Waarde archeologie – 3'. Hier geldt dat archeologisch onderzoek nodig is wanneer ontwikkelingen de bodem dieper van 30 cm roeren over een oppervlak groter dan 1000m². Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van gemeente Westerveld waarin het plangebied is aangeduid als een gebied met hoge of middelhoge verwachting. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld ligt het plangebied in een gebied getypeerd als 'halfopen, onregelmatig verkaveld broek'. Er liggen veel historische boerderijen en woonhuizen aan het Westeinde.

Met dit plan wordt voorzien in de functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing). Het achterhuis is reeds met vergunning herbouwd en de gehele woonboerderij wordt gebruikt ten behoeve van dubbele bewoning. 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 26 oktober 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. 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

Met dit plan wordt voorzien in de functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing).

Er wordt niet gesloopt en er wordt niet bijgebouwd. De woonboerderij wordt met vergunning reeds bewoond door twee gezinnen. Daarmee zal er met dit plan geen sprake zijn van belemmering van beschermde flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is ruim 800 meter gelegen vanaf het Natura 2000 gebied Dwingelderveld. Het gaat om een functiewijziging waarbij niet gebouwd of gesloopt wordt. Met dit plan wordt enkel voorzien in de formele planologische splitsing van een bestaande inwonings situatie. De woonboerderij wordt met vergunning al bewoond door twee gezinnen.

Daarbij is de tweede woning in het achterhuis is reeds gasloos en wordt verwarmd doormiddel van een warmtepomp en is voorzien van zonnepanelen. Daarmee is er geen sprake van extra uitstoot ten opzichte van de bestaande vergund inwonings situatie.

Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt voorzien in de functiewijziging van het woonperceel Westeinde 17-17a waarbij twee woningen in het hoofdgebouw zijn toegestaan (planologische splitsing).

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 gelijk blijft. De woonboerderij wordt reeds met vergunning bewoond door twee gezinnen. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande uitweg. 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 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 55.7 van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat het hoofdgebouw planologisch wordt gesplitst. 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.

5.2 Maatwerkvoorschriften

Met dit wijzigingsplan blijft de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijpanden' in stand en wordt voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' ter hoogte van het hoofdgebouw.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft in stand met dit plan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan regelt een functiewijziging waarbij de planologische splitsing van het hoofdgebouw in twee woning wordt geregeld. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het wijzigingsplan 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.

Initiatiefnemer heeft de bewoners van omliggende bebouwde percelen geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemer is tevens reeds woonachtig in de planologisch af te splitsen woning en heeft een goede omgang met de burens.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 15 december 2022 tot 26 januari 2023. Gedurende deze tijd is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.