

Bestemmingsplan **Dorpsstraat 14-16**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan Dorpsstraat 14-16

Plan: Dorpsstraat 14-16
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0002
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjjz.nu | www.bjjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HAVELTE	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	27
5.2	BODEMKWALITEIT	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
5.10	WATERASPECTEN	41
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
6.1	INLEIDING	43
6.2	OPZET VAN DE REGELS	43
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSPRAAK	49
8.1	VOOROVERLEG	49
8.2	INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	VERKEERSKUNDIGE ADVISERING PARKEERBEHOEFTE	51
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT	53
BIJLAGE 4	ZIENSWIJZENNOTA	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Dorpsstraat 14 en 16 te Havelte, gemeente Westerveld. Aan de Dorpsstraat 14 en 16 zijn respectievelijk een voormalige manege (incl. bedrijfswoning) en een hotel-restaurant aanwezig. Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 14 is een monumentale boerderij (bedrijfswoning) en een karakteristieke bijhorende schuur gesitueerd. Het betreffende perceel aan de Dorpsstraat 14 heeft zijn functie als manege verloren. Om verval van de karakteristieke en monumentale bebouwing aan de Dorpsstraat 14 te voorkomen is gezocht naar een nieuwe, passende en duurzame vervolgfunctie.

Het voornemen is om de monumentale boerderij in gebruik te nemen als reguliere woonboerderij, waarbij inpandig één recreatieappartement wordt gerealiseerd. De bestaande karakteristieke schuur is reeds herbouwd. Vanwege de slechte staat hiervan en het instorten van het grootste deel van het dak, is besloten om de schuur te herbouwen met behoud van de originele kenmerken. Deze schuur zal dienen als bijgebouw bij de monumentale boerderij.

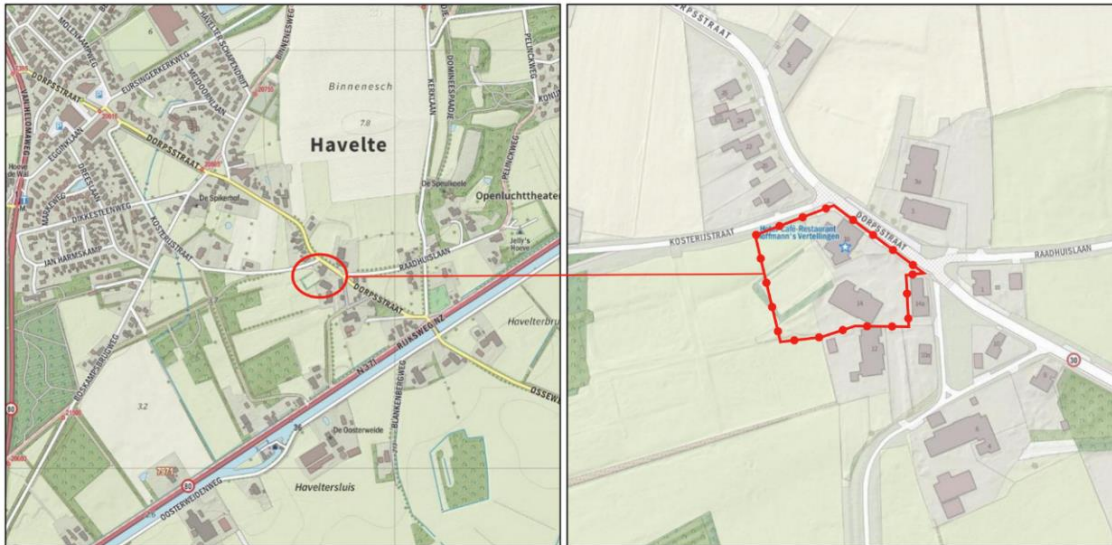
Daarnaast voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de vergroting van het aanwezige bestemmingsvlak behorend bij de horecabestemming aan de Dorpsstraat 16. Aanleiding hiervoor is dat het huidige bestemmingsvlak te beperkend is voor het aanwezige terras achter het restaurant. Tevens is het terras overdekt doormiddel van een tent. Het is gewenst om de juridisch-planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Verder bestaat het voornemen om aan de achterzijde van het huidige hotel-restaurant een kelder te realiseren. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 100 m². Het is de wens om de kelder primair in gebruik te nemen als wijnkelder/opslag.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Havelte' van de gemeente Westerveld, dient het bestemmingsplan partieel te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 14-16 aan de zuidzijde van de kern Havelte. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Havelte, sectie I, nummers 2620 en gedeeltelijk 3106. Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Havelte en directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Havelte en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 14-16' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1701.564PHZDorpstr1416-0002) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Havelte'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Westerveld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Sport – Manege', 'Horeca', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Tuin'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Hieronder wordt kort op de geldende (dubbel)bestemmingen ingegaan.

Sport – Manege

De gronden ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 14 zijn voorzien van de bestemming 'Sport – Manege'. Binnen deze bestemming zijn in voorliggend geval twee bouwvlakken opgenomen, één voor de boerderij en één voor de bijhorende schuur. Ter plaatse van de boerderij gelden tevens de bouwaanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Ter plaatse van de bijhorende schuur geldt alleen de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor recreatieve beoefening van de paardensport, ondergeschikte horeca en de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Per bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Waarbij ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte gehandhaafd dient te worden. Bij gevelopeningen ter grootte van 0,5 m² en meer dient de hoogte van de gevelopeningen groter te zijn dan de breedte van de gevelopeningen.

Horeca

De gronden ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 16 zijn voorzien van de bestemming 'Horeca'. Binnen dit bestemmingsvlak is één bouwvlak aanwezig.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor horeca (bedrijven), waaronder een hotel-restaurant. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (aanduiding 'bijgebouwen' is niet opgenomen ter plaatse van het plangebied).

Agrarisch met waarden – Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn onder ander bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het weiden van vee. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuur'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het plangebied.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeerstroken en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, erfontsluitingen en verhardingen.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebieden 'Havelte' en 'Havelte kerksituatie' en de daarbinnen aanwezige bebouwing.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Zo is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om de boerderij ter plaatse van de Dorpsstraat 14 in gebruik te nemen als reguliere woning met inpandig één recreatieappartement.

Verder is de beoogde verruiming van het bestemmingsvlak behorend bij de bestemming 'Horeca' en het realiseren van een (wijn)kelder op de beoogde locatie ter plaatse van de Dorpsstraat 16 niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van het realiseren van het beoogde recreatieappartement in de boerderij aan de Dorpsstraat 14 wordt opgemerkt dat in het "Bestemmingsplan Havelte" binnen de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' (Artikel 29) hiertoe een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden gesteld. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan het perceel aan de Dorpsstraat 14 wordt voorzien van de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' zal worden getoetst aan de voorwaarden behorend bij de afwijkingsbevoegdheid (zie paragraaf 4.3.2). Opgemerkt wordt dat het beoogde inpandige recreatieappartement in het voorliggende bestemmingsplan bij recht zal worden toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Havelte en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Drenthe en de gemeente Westerveld beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Havelte

Het dorp Havelte is een brinkdorp, waarbij de stedenbouwkundige structuur in belangrijke mate wordt bepaald door een aantal - ook historisch gezien - belangrijke wegen waarlangs de veelal vrijstaande bebouwing is geplaatst. Deze meest belangrijke wegen zijn de Egginklaan / Eursingerkerkweg, de Havelterschapendrift, de Binnenweg, de Dorpsstraat en de Kerklaan.

Ten zuiden van de kern (daar waar het plangebied is gelegen) ligt het beschermde dorpsgezicht 'Havelte, dorp Oud'. De ruimtelijke structuur van dit beschermde dorpsgezicht wordt voornamelijk bepaald door de bebouwingsgroep langs de Dorpsstraat en rond de aansluiting Dorpsstraat - Raadhuislaan en splitsing Dorpsstraat / Boskampbrugweg. Daarnaast spelen de oude wegen met de daartussen gelegen groene ruimten - gevormd door grasland of boscomplexjes - en structuurbepalende rol.

De open ruimten zijn in hoge mate bepalend voor het karakter van Havelte. Daarbij kunnen twee soorten open ruimten vermeld worden. Enerzijds de open ruimte gevormd door de groeperingen huizen / boerderijen - Boskampbrugweg / Schapendrift / Dorpsstraat en Dorpsstraat / Raadhuislaan, anderzijds de open ruimten tussen boscomplexjes, boomgroepen, houtwallen en boerderijen en de toevallig overgebleven grasland. De beplanting - met name de boombeplanting - is ook van groot belang voor het karakter van Havelte. Deze boombeplanting komt voor als boscomplexen, boswallen, bomen in een rij, hagen en solitaire bomen. Deze beplanting bepaalt in totaliteit mede de landschappelijke waarden en vormt de zichtbare elementen uit de ontwikkelingsgeschiedenis van de nederzetting.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 14-16 aan de zuidzijde van de kern Havelte. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Havelte, sectie I, nummers 2620 en gedeeltelijk 3106.

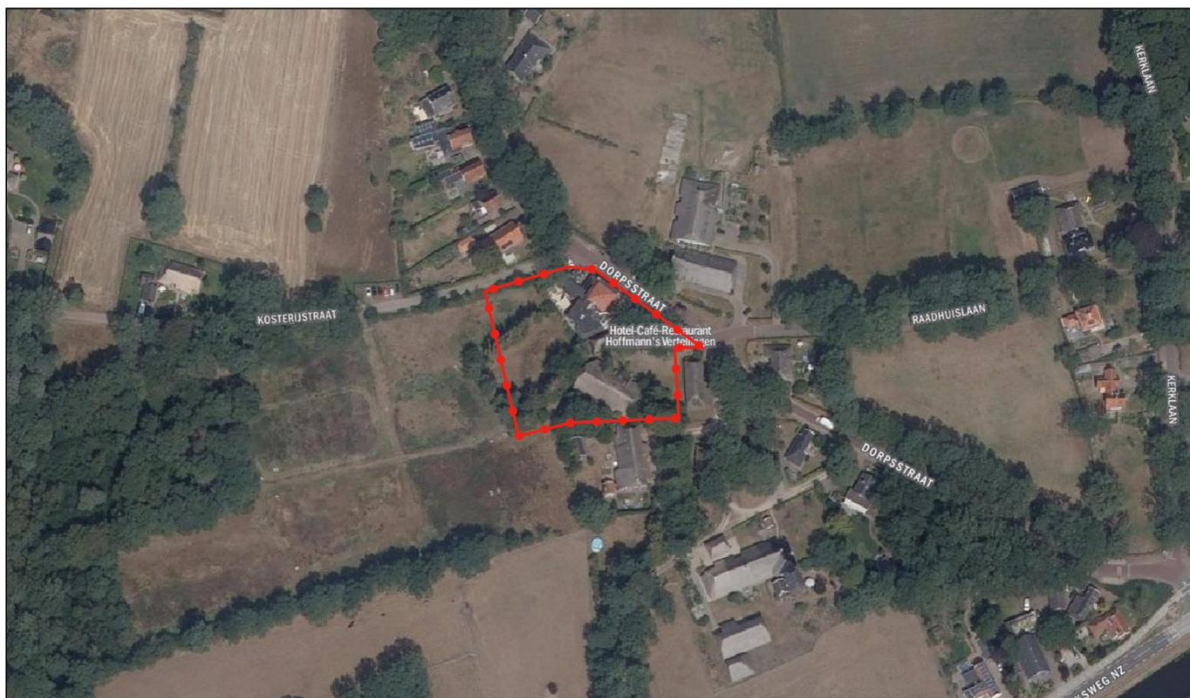
De ruimtelijke structuur van de nabijheid van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de Dorpsstraat. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, waaronder bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving agrarische cultuurgronden aanwezig.

Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door respectievelijk de Kosterijstraat en de Dorpsstraat. Aan de oostzijde van het plangebied is tevens een bedrijfsperceel aanwezig. Verder wordt het plangebied aan de zuid- en westzijde begrenst door een woonperceel en agrarische cultuurgronden.

Binnen het plangebied is aan de Dorpsstraat 14 momenteel een verouderde en vervallen karakteristieke boerderij met bijhorende schuur aanwezig. De boerderij en de schuur staan geruime tijd leeg en maken een vervallen indruk. Hierbij wordt opgemerkt dat de schuur reeds is herbouw met behoud van karakteristieke elementen. Aan de voorzijde van de boerderij zijn de grond onverhard en ingericht als (voor)tuin.

Aan de Dorpsstraat 16 is een hotel-restaurant aanwezig met bijbehorende voorzieningen. Het gaat hier om een hotel-restaurant die zich primair richt op volwassenen. Zo is er bijvoorbeeld geen speelgelegenheid aanwezig voor kinderen. Aan de achterzijde van het hotel-restaurant en de Dorpsstraat 14 zijn de gronden voor het grootste gedeelte onverhard en ingericht als extensief beheerde weide en agrarische cultuurgronden. Aan de achterzijde van het hotel-restaurant is een terras aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn foto's opgenomen van het overdekte terras.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)



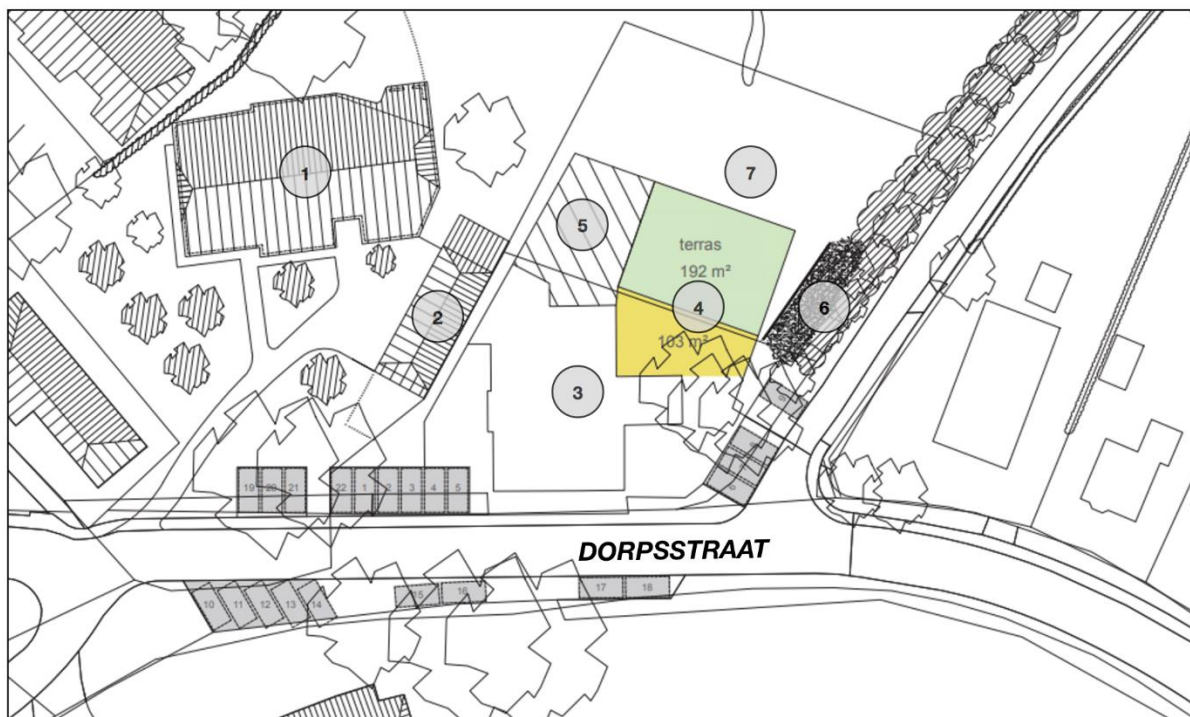
Afbeelding 2.2 Overdekt terras (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In afbeelding 3.1 is een schets opgenomen van de beoogde situatie ter plaatse van de Dorpsstraat 14 en 16 te Havelte. Deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Beoogde situatie Dorpsstraat 14-16 Havelte (Bron: B+O Architecten)

Aan de Dorpsstraat 14 en 16 zijn respectievelijk een voormalige manege (1) en een hotel-restaurant (3) aanwezig. Zoals reeds in de aanleiding beschreven is ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 14 is een monumentale boerderij (1) en een karakteristieke bijhorende schuur (2) gesitueerd. Het betreffende perceel heeft zijn functie als manege verloren, waardoor verval en verpaupering van de monumentale boerderij en de bijhorende karakteristieke schuur dreigt. Om dit te voorkomen is gezocht naar een nieuwe, passende en duurzame vervolgfunctie.

Concreet bestaat het voornemen om de monumentale boerderij (1) in gebruik te nemen als reguliere woonboerderij, waarbij in pandig één recreatieappartement wordt gerealiseerd. De bestaande karakteristieke schuur aan de Dorpsstraat 14 (2) is reeds herbouwd met behoud van de originele kenmerken.

Ten westen van het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat 16 (3) is reeds een terras aanwezig (4). Aangezien deze gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Horeca' is gelegen, is het gewenst om ter plaatse de juridisch-planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Verder is het terras voorzien van een overkapping in de vorm van een tent (zie afbeelding 2.2). Ook hiervan is het gewenst om de juridisch-planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Verder bestaat het voornemen om ten westen van het hotel-restaurant een kelder te realiseren (wijnkelder en opslag). De omvang hiervan bedraagt circa 100 m² (5).

Tot slot zal er aan de Kosterijstraat een geluidscherm (6) worden geplaatst. Tussen het geluidscherm en de Kosterijstraat wordt de reeds aanwezige groenstructuur eventueel verdicht om zo zicht op het geluidscherm te verminderen/ontnemen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2020-2030'.

Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Westerveld uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (bron: CBS Statline). Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Havelte kan het gebied aangemerkt worden als 'rest bebouwde kom'.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Het afwegingskader;
- De huidige situatie, inclusief de parkeerbehoefte;
- De wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, inclusief de parkeerbehoefte;
- De mogelijke inpassing van nieuwe parkeerplaatsen;
- De afwegingen.

3.2.2.2 Het afwegingskader

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP)

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Westerveld vormt het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) de basis.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm gehanteerd. In bijlage X van het GVVP zijn de parkeernormen voor de meest gangbare functies opgenomen.

Beschermde dorpsgezichten

Havelte is een landelijk gelegen esdorp met een aantal fraaie en cultuurhistorische waardevolle elementen.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht (Havelte-Dorp).

Bij beschermde dorpsgezichten gaat het niet alleen om de schoonheid, bepaald door architectonisch waardevolle bebouwing, maar ook om andere voor het karakter van die gebieden bepalende factoren waaronder het gebruik van onbebouwde groene ruimten.

Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de beschermde status van het gebied.

3.2.2.3 De huidige situatie, inclusief de parkeerbehoefte

Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie (o.m. planologische situatie) en de daarbij behorende parkeerbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de percelen Dorpsstraat 14 en Dorpsstraat 16.

Dorpsstraat 14

Voor wat betreft het perceel Dorpsstraat 14 is sprake van de voormalige manege 't Peerdespul en een bedrijfswoning.

Terzake van de parkeerbehoefte wordt voor de woonfunctie op basis van de CROW uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand'. De parkeerbehoefte is 2,7 parkeerplaatsen.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de manege wordt uitgegaan van 4 boxen. De parkeerbehoefte van maneges bedraagt doorgaans 0,5 parkeerplaats per box. Daarmee komt de huidige parkeerbehoefte is 4,7 = afgerond 5 parkeerplaatsen.

Dorpsstraat 16

In de huidige situatie is sprake van een hotel-restaurant. Om de huidige parkeerbehoefte te berekenen, wordt een onderscheid gemaakt in het restaurant en het hotel.

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Hotel (3*)	5,7 parkeerplaatsen per 10 kamers	9 kamers	5,1
Restaurant	16 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	165 m ² (bruto vloeroppervlak t.b.v. zitplaatsen in het restaurant)	26,4
Totale parkeerbehoefte			31,5

Hierbij wordt opgemerkt dat wanneer er hotelgasten zijn deze ook beschikken over gereserveerde stoelen in het restaurant. In verband daarmee kan de bestaande berekende parkeerbehoefte worden gesteld op (31,5-5,1=) 27 parkeerplaatsen.

3.2.2.4 De wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, inclusief de parkeerbehoefte

In deze paragraaf wordt ingegaan op de nieuwe situatie en de daarbij behorende parkeerbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de percelen Dorpsstraat 14 en Dorpsstraat 16

Dorpsstraat 14

De voormalige manege 't Peerdespul zal worden verbouwd tot woning en één in pandig recreatieappartement.

Terzake van de parkeerbehoefte wordt voor de woonfunctie op basis van CROW 381 uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand'.

Recreatieappartementen zijn het meest vergelijkbaar met de functie van een '2* hotel' zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2020-2030'.

Op basis van het vorenstaande is er sprake van een parkeerbehoefte van naar boven afgerond 4 parkeerplaatsen (2,7 voor de woning en 0,45 voor de recreatieappartementen).

De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is daarmee kleiner dan de parkeerbehoefte in de huidige situatie (-1 parkeerplaats).

Het betreffende perceel is van voldoende omvang om de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Dorpsstraat 16

Voor wat betreft het perceel Dorpsstraat 16 is door Goudappel geadviseerd over de parkeerbehoefte. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1 bij de plantoelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte voor het perceel Dorpsstraat 16 in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Wijnkelder:

Voor wat betreft de kelder gaat het om een oppervlakte van circa 100 m², waarbij deze in gebruik wordt genomen als wijnkelder/opslag. Bij een berekening van de parkeerbehoefte ten gevolge van het vergunde gebruik hoeft alleen de bruto vloeroppervlakte te worden meegenomen die relevant is voor het gebruik (ABRvS 26 juli 2023; ECLI:NL:2023:2753, r.o. 9.3.). Het realiseren van de wijnkelder leidt daarmee niet tot een vergroting van de capaciteit van het restaurant en heeft geen effect op de parkeersituatie.

Terras:

In het 'Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) Gemeente Westerveld 2020 – 2030' staat aangegeven dat de gemeente Westerveld bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm hanteert.

CROW publicatie 381 of het GVVP geven geen afzonderlijke parkeernorm voor horecaterrassen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte voor Dorpsstraat 16 wordt daarom aangesloten bij het bruto vloeroppervlak van het restaurant en het aantal hotelkamers (zie paragraaf 3.2.2.3). Het bruto vloeroppervlak wordt op pagina 105 van de CROW-publicatie 381 gedefinieerd als *“de oppervlakte van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s)”*. Daarbij geldt aanvullend dat bij de berekening van de parkeerbehoefte alleen het bruto vloeroppervlakte hoeft te worden meegenomen die relevant is voor het gebruik. Een terras valt niet binnen het bruto vloeroppervlak. De betekenis dat in principe alleen de binnenruimte en niet ook het terras in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de parkeervraag. Er kunnen echter omstandigheden zijn op grond waarvan een terras wel van betekenis moet worden geacht voor het bepalen van de parkeervraag (ABRvS 13 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3468, r.o. 10.3.). Daarom is de vervolgvraag of het functioneel logisch is om in onderhavige situatie toch een parkeereis voor het terras te stellen.

Ten eerste zal het terras slechts een gedeelte van het jaar in gebruik zijn (de zomermaanden). Daarbij ligt het in het (voor fietstoeristen aantrekkelijke) brinkdorp Havelte in de provincie Drenthe, waardoor in de zomermaanden de klanten van het terras voor het overgrote deel fietsers zijn (ABRvS 15 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1047, r.o. 14.3).

Ook is in de praktijk op het maatgevende moment (de diner-tijdsperiode) niet gebleken dat er sprake is van een toegenomen en/of onaanvaardbare parkeerdruk in het gebied rondom Ludiek. De exploitant van het hotel-restaurant heeft voor de periode 3 t/m 11 november 2023 ter illustratie zowel reserveringsgegevens als foto's van de parkeerdruk in de omgeving aangeleverd. Hieruit blijkt dat de parkeerplaatsen weliswaar goed bezet zijn, maar er geen sprake is van overlast.

Op basis van het voorgaande is het niet als functioneel logisch om in onderhavige situatie een parkeereis voor het terras te stellen.

3.2.2.5 De mogelijke inpassing van nieuwe parkeerplaatsen

Hoewel er op basis van het parkeeradvies (zie bijlage 1) geen redenen zijn voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen ten behoeve van het hotel-restaurant. Wordt hierna volledigheidshalve ingegaan op (on)mogelijkheden voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen.

Op zichzelf is er bij Ludiek, fysiek gezien, voldoende ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Er is echter sprake van een beschermd dorpsgezicht. Deze status houdt met name verband met het oorspronkelijke karakter door onder meer groepen boerderijen en de groene omgeving met de verspreid daarop voorkomende bebouwing. Ook de relatie met de in het gebied gelegen binnenes en met de zuidelijke aangrenzende groenlanden is vrijwel ongeschonden bewaard gebleven.

De aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Kosterijstraat of in het achterliggende weiland leidt tot een aantasting van de kwaliteit van de groene ruimte die mede vanwege de status beschermd dorpsgezicht extra bescherming geniet.

Dit brengt met zich mee dat de aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Kosterijstraat of in het achterliggende weiland uitsluitend verantwoord is als daartoe vanuit oogpunt van de parkeerdruk een dringende noodzaak

bestaat. Zoals in paragraaf 3.2.2.4 is aangegeven, is van een onaanvaardbare parkeerdruk en daarmee van een noodzaak voor nieuwe parkeerplaatsen geen sprake.

3.2.2.6 De afwegingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval leiden de nieuwe ontwikkelingen op de locatie Dorpsstraat 14 en 16 niet tot een grotere parkeerbehoefte.

In verband met de herinrichting van de bestaande parkeervakken en het voorterrein bij de percelen Dorpsstraat 14 en 16 zijn reeds een aantal parkeervakken toegevoegd. Uiteindelijk zullen er in totaal 6 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat bij incidentele grotere bijeenkomsten, bijvoorbeeld zakelijke vergaderingen, bezoekers de auto's in de daartoe aangewezen parkeervakken kunnen parkeren.

In afbeelding 3.3 is de toekomstige parkeersituatie weergegeven.



Afbeelding 3.3 Toekomstige parkeersituatie (Bron: B+O Architecten)

3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Dorpsstraat 14

De woning en het recreatieappartement levert, op basis van de in 3.1.2 genoemde uitgangspunten, een totale verkeersgeneratie op van $(8,2 + 1,1 =)$ afgerond 10 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen is hiermee geen sprake. Opgemerkt wordt dat in het kader van voorliggende ontwikkeling de ter plaatse aanwezige 'sport – manege' bestemming (manege) komt te vervallen evenals de daarbij behorende verkeersgeneratie van klanten. De woning en het recreatieappartement worden ontsloten op de Dorpsstraat middels de bestaande in- en uitrit.

Dorpsstraat 16

Ten aanzien van de Dorpsstraat 16 is geen sprake van een uitbreiding van de restaurantfunctie (zie ook paragraaf 3.2.2). Gelet op het vorenstaande kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Daarnaast zijn de Dorpsstraat en omliggende infrastructuur van voldoende capaciteit om een eventuele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op basis jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van "zodanige functiewijzigingen" kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een "zodanige functiewijziging"? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

Aan de Dorpsstraat 14 is sprake van een bestemmings- en functiewijziging van een bestaande boerderij. De boerderij wordt voorzien van een woonbestemming teneinde ter plaatse reguliere bewoning toe te staan. Planologisch gezien is er per saldo geen sprake van het toevoegen van een woning, omdat op basis van het geldend "Bestemmingsplan Havelte" reeds een bedrijfswoning is toegestaan.

Daarnaast wordt in pandig in de bestaande boerderij een recreatiefunctie in de vorm van één recreatieappartement toegevoegd. Het betreft een (zeer) kleinschalige ontwikkeling die bij uitstek geschikt is binnen het plangebied. Tevens is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende (woon)functies. Gesteld wordt dat planologisch gezien de milieusituatie ter plaatse verbeterd, omdat de planologische mogelijkheden voor een manege als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen.

Ter plaatse van de Dorpsstraat 16 is reeds sprake van een hotel-restaurant. Er is uitsluitend sprake van een beperkte uitbreiding van het hotel-restaurant in de vorm van de beoogde kelder van circa 100 m². Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van het buitenterras, waarbij de juridisch-planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende (woon)functies.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.3.1 Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.3.2 Toetsing initiatief aan Barro

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan raken geen regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.4 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). In paragraaf 4.1.1.4 wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Hier wordt geconcludeerd dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2022 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentsche landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten naoberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het

landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Archeologie: Generieke bescherming;
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Betrekken bij (deelgebied 5.B: Drentse Hoofdvaart);
- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap.

In subparagraaf 4.2.1.3. wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Ook is het in voorliggend geval van belang om nader in te gaan op de aspecten 'zorgvuldig ruimtegebruik' (4.2.1.4) en 'Vrijtijdseconomie' (4.2.1.5).

4.2.1.3 Toetsing kernkwaliteiten

Kernkwaliteit Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe.

Toetsing

Voor het plangebied geldt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met een onderzoekverplichting bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 70 m². Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 14.

Daarnaast voorziet het voorliggende plan in uitbreidingsmogelijkheden van het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat 16. Op het moment van schrijven is (nog) niet bekend hoe diep en over welk oppervlak de gronden precies zullen worden geroerd. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ter bescherming van eventuele archeologisch waarden blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing op het plangebied. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bepaald of er al dan niet een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in deelgebied 5, Drentse Hoofdvaart. De provincie heeft in de omgevingsvisie aan de volgende ambities te hebben in dit gebied:

Typerend voor dit deelgebied is een verzameling van verschillende landschappen en cultuurhistorische ontwikkelingen. De sturing valt daarom uiteen voor deze verschillende gebieden.

In de Maatschappijen van Weldadigheid van Frederiksoord en Veenhuizen wil de provincie sturen op:

- Het handhaven en verder versterken van de hiërarchische en orthogonale opbouw van de gebieden, zoals die te zien is in vaarten, wegen, beplanting en bebouwing variërend van dienstwoningen tot directeurswoning;
- Het behouden van de afwisseling tussen open gebieden en boscomplexen.

Ten aanzien van de Drentse Hoofdvaart wil de provincie sturen op:

- Het versterken van het karakter als beeldrager van een ensemble van kanaal, sluis- en brugcomplexen en gerelateerde bebouwing;
- Het beleefbaar houden van de typerende lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart met doorzichten naar het achterliggende gebied.

In het esdorpenlandschap wil de provincie op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf

en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;

- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het beter beleefbaar maken van de lange geschiedenis van de Havelterberg door de vele historische sporen vanaf de prehistorie tot aan de Tweede Wereldoorlog te benadrukken;
- Het open houden van de beekdalen met het zicht op de wegdorpen van de randveenontginningen;
- Het met zorg en aandacht verder versterken van het lichtslingerende wegdorp Wapserveen met haar vrijwel eenzijdige bebouwing.

Toetsing

Voor de Dorpsstraat 14 voorziet voorgenomen ontwikkeling in een passende nieuwe functie voor bestaande monumentale en/of karakteristieke bebouwing. Hiermee wordt langdurige leegstand en mogelijke verval van de betreffende bebouwing voorkomen. Het vorenstaande zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijft.

Ten aanzien van de Dorpsstraat 16 wordt opgemerkt dat de nieuwe eigenaar vanaf 2018 de bestaande zaak rigoureus heeft verbouwd, opgeknapt en gerevitaliseerd tot een kwalitatief hoogwaardig hotel en restaurant. Een deel van het terras is verplaatst naar de achterzijde van het restaurant. Dat terras is door middel van palen en een houten vlonder verhoogd aangelegd. Op deze manier kijken bezoekers uit over het achtergelegen (wei)land. Dit weiland was jarenlang in gebruik geweest als weiland voor pony's en paarden, ten dienste van de voormalige manege aan het naastgelegen Dorpsstraat 14. De nieuwe eigenaar van zowel Dorpsstraat 14 (manege) als Dorpsstraat 16 (horeca) heeft het (wei)land ontdaan van hekwerken en afrasteringen, het land omgezet naar een natuurlijk ingericht perceel op zo'n manier dat deze in de omgeving opgaat en past binnen de cultuurhistorisch waardevolle omgeving van Dorpsstraat 14-16. Dit is een behoorlijke verbetering ten opzichte van de voorgaande situatie.

In dit bestemmingsplan wordt het terras opgenomen in het bouwvlak horeca. Het is deels een verplaatsing en deels een uitbreiding van het terras, i.c. de horecafunctie. Het achterliggende (wei)land is intact gebleven en heeft in feite een plus gekregen door het van grasland met omheiningen waar (soms veel) paarden en pony's liepen om te zetten naar meer natuurachtige weiland.

In de uitwerking van het bestemmingsplan is maximaal rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing van het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebieden 'Havelte, dorp Oud' en 'Havelte kerksituatie'. Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van (bovengrondse) bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft zodoende een beperkte invloed op de historische waarden van het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebieden 'Havelte, dorp Oud' en 'Havelte kerksituatie'.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. In de omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat in dit gebied van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)
- beplanting.

Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling tast het esdorpenlandschap niet aan. Het plan is hiermee in lijn met het provinciale beleid.

4.2.1.4 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties met de betrokken partijen gezocht naar een maatwerkoplossing.

4.2.1.5 Vrijtijdseconomie

De vrijetijdssector is een belangrijke pijler voor de Drentse economie. Drenthe heeft de bezoeker veel te bieden. Drenthe is dé fiets- en vrijetijdsprovincie van Nederland. De kwaliteiten van Drenthe voor de vrijetijdseconomie liggen in een combinatie van natuur, landschap, erfgoed en cultuur. Dat wil de provincie zo houden en verder uitbouwen.

Het provinciale belang is het versterken van de vrijetijdseconomie door het verbinden van de verblijfsrecreatie aan de lokale economie, aan de beleving van ruimtelijke kwaliteit en aan (dag-)attracties. De focus ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Drenthe als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Voor de binnenlandse markt liggen er kansen voor het verstevigen van de eigen marktpositie door te focussen op hogere bestedingen. Van de buitenlandse markt verwacht de provincie de meeste groei en dan met name van de Duitse en Belgische markt in het voor- en naseizoen. Dat levert meer bezoekers, bestedingen en banen op. En daar profiteert de Drentse bevolking van, zowel wat betreft werk en leefbaarheid als ook aantrekkelijkheid van de eigen woonomgeving.

De provincie streeft naar het vergroten van de attractiewaarde Drenthe met meer bezoekers en een langere verblijfsduur van de toeristen in Drenthe. Hierbij wordt er een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de (nieuwe) bedrijven in vrijetijdssector nagestreefd. Ook werkt de provincie aan het behouden en versterken van een aantrekkelijk en vitaal aanbod van dag- en verblijfsrecreatieaccommodaties en, waar nodig, een revitaliseringsslag van de verblijfsrecreatiesector, door herontwikkeling en transformatie van bestaande verblijfsrecreatieparken.

4.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande monumentale boerderij naar een reguliere woning met ruimte voor één recreatieappartement. Met de voorgenomen functiewijziging wordt enerzijds voorzien in een passende duurzame nieuwe functie van de monumentale boerderij, wat leegstand en mogelijke verval voorkomt. Anderzijds wordt met het recreatieappartement ingespeeld op het versterken van een aantrekkelijk vitaal aanbod van verblijfsrecreatie in Drenthe.

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat 16 zorgt voor het behoud en in stand houden van de recreatieve sector. Door de vergroting van het bestemmings- en bouwvlak kunnen bestaande ondersteunende functies voor het hotel-restaurant behouden blijven, hetgeen gewenst is voor een duurzame bedrijfsvoering.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden.

Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval zijn er geen specifieke artikelen uit de Omgevingsverordening relevant voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.2.2 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Westerveld

4.3.1.1 Algemeen

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 in 'Havelte'.

4.3.1.2 Strategische visie en keuzes op het gebied van recreatie

In de Omgevingsvisie worden de volgende relevante zaken benoemd inzake het thema recreatie:

- Wat betreft recreatie en toerisme streeft de gemeente naar een verdere verbetering van het toeristischrecreatieve palet. Daarbij geldt: 'kwaliteit boven kwantiteit', wat betekent dat initiatieven voor verbetering van bestaande recreatieterreinen zullen worden ondersteund. Ook de vestiging van kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende nieuwe recreatieterreinen sluit de gemeente niet op voorhand uit. Het spreekt voor zich dat nieuwvestiging een zorgvuldige (ruimtelijke) afweging vraagt. Overigens blijft de gemeente bij dit alles van mening dat ondernemers ruimte moeten krijgen voor een gezonde bedrijfsvoering. Wat die ruimte exact is, hangt sterk af van de plek in combinatie met de aanvraag. Dit vraagt daarom een maatwerkaanpak.
- Vakantie en vrijetijdsbesteding in eigen land is populair. Daardoor is er meer behoefte aan kwaliteit en flexibiliteit in verblijfsrecreatie. De gemeente wil die ontwikkeling faciliteren en innovaties stimuleren.

4.3.1.3 Gebiedskompass 'Havelte'

Havelte is een voorzieningendorp met, naast de functie wonen, een grote diversiteit aan voorzieningen. Op 1 januari 2021 telde het dorp 3.825 inwoners. Het oude dorp Havelte is ook vanwege de cultuurhistorie zeer waardevol en kent vier beschermde dorpsgezichten. Bepaalde delen van de kern Havelte zijn in 1969 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de toelichting van de betrokken Ministeries wordt met name de verscheidenheid van het gebied geroemd en de aanwezigheid van de (net als in Dwingeloo) zeldzame binnenes of -weide. Ten noorden/noordwesten van Havelte bevinden zich twee hunebedden.

Zuidelijk/zuidwestelijk van het dorp Havelte vinden we het beschermde dorpsgezicht Eursinge, dat gedomineerd wordt door de aanwezigheid van de herenboerderij 'Overcinge'. Het buurschap Eursinge behoort zowel vanuit het oogpunt van cultuurhistorie als uit het oogpunt van dorpschoon tot een van de meest waardevolle dorpsgezichten in de provincie Drenthe.

Koers voor Havelte

- De gemeente ziet in Havelte kansen in bedrijven die op zoek zijn naar een aantrekkelijke landschappelijke locatie. De vestiging van dergelijke bedrijven willen we faciliteren.
- De dorpsgemeenschap Havelte heeft een Dorpsvisie ontwikkeld. Uit die Dorpsvisie 'Hart voor Havelte' is het Ruimtelijk Actieplan Havelte voortgekomen. De komende tijd gaat de gemeente door met het uitvoeren van het Actieplan.
- De gemeente wil de (toeristische) verbinding tussen Havelte de Toegangspoort Holtingerveld verder versterken.
- Havelte kent een breed en actief verenigingsleven met diverse voorzieningen. De gemeente maakt zich sterk om die voorzieningen voor het dorp te behouden.
- Evenementen (op het Piet Soerplein) dragen bij aan de (recreatieve) aantrekkelijkheid van Havelte. De gemeente biedt daarvoor meer ruimte.
- De gemeente maakt zich sterk voor meer ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.
- De gemeente zet zich in voor het behoud van het bestaande winkelaanbod in Havelte.
- Vanuit toerisme en recreatie wil de gemeente de unieke recreatieve waarde van Havelte, namelijk de geschiedenis van de ijstijd en meer recent de Tweede Wereldoorlog, extra benutten.

4.3.1.4 Toetsing aan de Omgevingsvisie Westerveld

Met de voorgenomen functiewijziging van de bestaande monumentale boerderij aan de Dorpsstraat 14 naar een reguliere woning met ruimte voor één recreatieappartement, wordt voorzien in een passende duurzame nieuwe functie van de monumentale boerderij. Hiermee wordt leegstand en mogelijke verval voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gewaarborgd. Anderzijds wordt met het recreatieappartement ingespeeld op het versterken van een aantrekkelijk vitaal aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente Westerveld.

Ook de vergroting van het bestemmingsvlak behorend bij het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat 16 zorgt voor een versterking van de recreatieve sector. Door de vergroting van het bestemmingsvlak kunnen ondersteunende functies voor het hotel-restaurant worden gerealiseerd (of behouden blijven; bijvoorbeeld het terras).

De kwaliteit van het landschap wordt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De aanwezige beplanting en bebouwing blijven behouden. Daarbij wordt middels een erfinrichtingsplan het plangebied op adequate en wijze ingepast in het landschap.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de visie en ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Westerveld.

4.3.2 Bestemmingsplan Havelte

4.3.2.1 Algemeen

Het "Bestemmingsplan Havelte" is op 27 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerveld. Het bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling van het gebruik van gronden en opstallen die in de kern Havelte zijn gelegen.

4.3.2.2 Afwijkingsbevoegdheid recreatieappartementen

In artikel 29.6.1. onder a van het "Bestemmingsplan Havelte" is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden', in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor

recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, en de karakteristieke bijgebouwen, mits:

1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het perceel aan de Dorpsstraat 14 voorzien van de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Aangezien het voornemen bestaat om in het hoofdgebouw één recreatieappartement te realiseren wordt getoetst aan de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 29.6.1. onder a van het "Bestemmingsplan Havelte". Opgemerkt wordt dat het recreatieappartement in het kader van het voorliggende bestemmingsplan bij recht worden toegestaan.

4.3.2.3 Toetsing aan de afwijkingsbevoegdheid "Bestemmingsplan Havelte"

Hierna wordt het voornemen voor het realiseren van recreatieappartementen in het hoofdgebouw getoetst aan de bij de afwijkingsbevoegdheid behorende voorwaarden.

1. De boerderij heeft een oppervlakte van circa 415 m². Naar verwachting wordt hier slechts circa 150 m² aangewend ten behoeve van het beoogde recreatieappartement. De oppervlakte van het permanente woongedeelte zal ten minste 75 m² bedragen. In artikel 5.1 onder 4 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt dit gewaarborgd;
2. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. zal het parkeren plaatsvinden aan de voorzijde van de boerderij. Hier is voldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van het recreatieappartement. In artikel 5.1 onder 4 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt dit gewaarborgd;
3. Zoals zal blijken uit paragraaf 5.5 en 5.6 is er geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven. De omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
4. In artikel 7.1 onder 4 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan is dit gewaarborgd.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in een gebied waar enkel 30 km/uur wegen aanwezig zijn. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De betreffende wegen rondom het plangebied zijn verkeersluwe wegen die hoofdzakelijk zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar vrachtverkeer is niet of nauwelijks sprake. De wegen met een hoge(re) verkeersintensiteit en hoger snelheidsregime (> 30 km/u), zoals de N371 (afstand van circa 200 meter tot plangebied), zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Daarnaast is er sprake van afschermende werking door omliggende bebouwing. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai kan dan ook achterwege worden gelaten.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaaï buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Dorpsstraat 14

De bestaande bebouwing blijft behouden. De functie van de boerderij, namelijk wonen, blijft behouden. Ten behoeve van het recreatieappartement wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Deze worden namelijk inpandig in de boerderij gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van het bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Dorpsstraat 16

Gelet op het huidige en historische gebruik (tuin/weiland) wordt er vanuit gegaan dat er ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gelet hierop wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functies binnen het plangebied (voor zover deze niet reeds aanwezig zijn) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

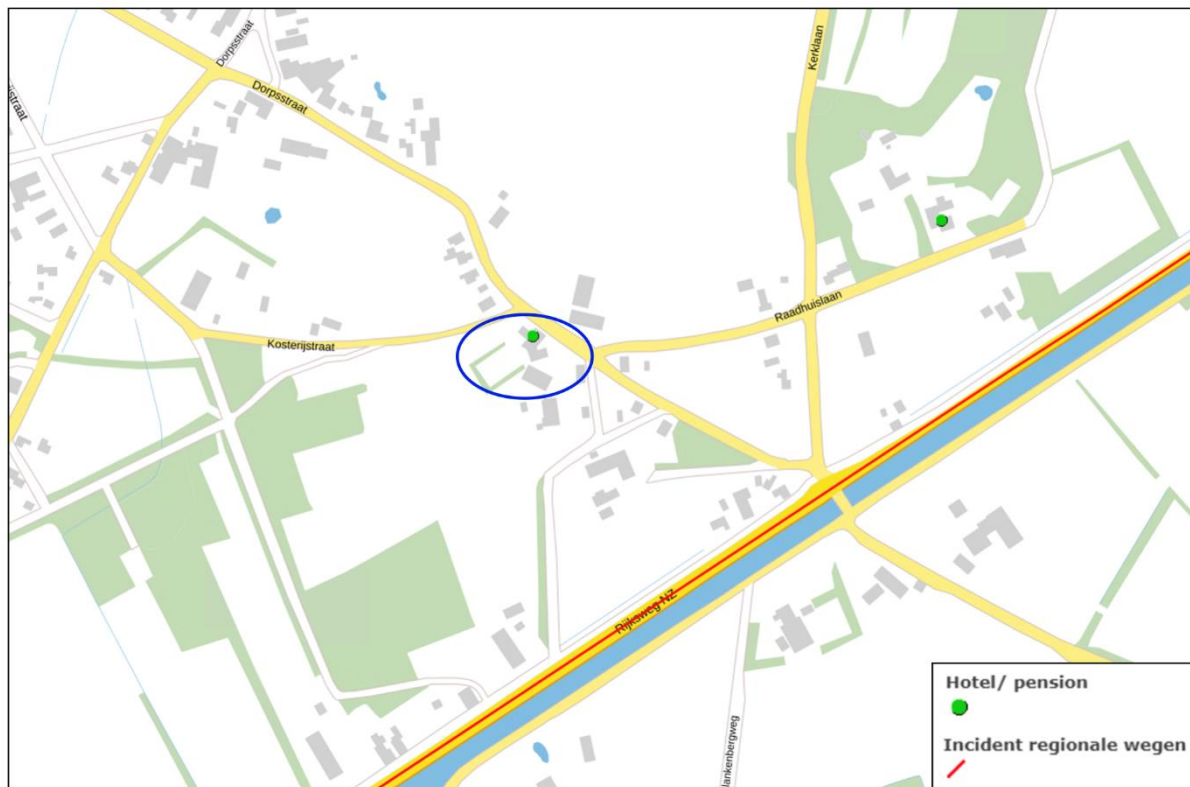
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

In afbeelding 5.2 is te zien dat nabij het plangebied een transportroute aanwezig is waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het gaat hierbij op een deel van het transportroutedeel N371-N381 Hoogersmilde – A32 Havelte. Voor deze transportroute gelden de volgende plaatsgebonden risicoafstanden:

- PR 10-5: 0 meter
- PR 10-6: 0 meter
- PR 10-7: 7 meter
- PR 10-8: 120 meter

Het plangebied ligt op circa 200 meter van de betreffende transportroute en ligt hiermee buiten de plaatsgebonden risicocontour. Ten aanzien van het groepsrisico wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van nieuwe risicogevoelige functies. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat de bewoners en mensen die binnen het plangebied zullen verblijven, in beginsel zelfredzaam zijn. Het plangebied is daarnaast in verschillende richtingen te ontluchten van de risicobron af.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied komen weinig verschillende functies voor.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De woning betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom ten aanzien van de woning geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het inpandige recreatieappartement zou aangemerkt kunnen worden als een milieucategorie 1 functie, vergelijkbaar met de functie 'hotels en pensions

met keuken' zoals opgenomen in de VNG-brochure. Het gaat in dit geval echter om een zeer kleinschalige functie (slechts 1 recreatieappartement) waarbij de milieubelasting te vergelijken is met die van een woning. Ook het recreatieappartement zal geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

Het hotel-restaurant betreft een milieucategorie 1 inrichting. Uitgaande van een rustige woonwijk bedraagt de richtafstand 10 meter. In een straal van 10 meter rondom het hotel-restaurant zijn geen milieugevoelige functies aanwezig. Alleen ten aanzien van de beoogde woning aan de Dorpsstraat 14 wordt niet voldaan aan de richtafstand (afstand bedraagt circa 9 meter). Er kan echter een nuancering aangebracht worden. Functies in milieucategorie 1 of 2 zijn weinig milieubelastend en kunnen over het algemeen goed plaatsvinden nabij of direct aangrenzend aan woningen. Ten aanzien van het hotel-restaurant is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het terras die in het voorliggende bestemmingsplan juridisch-planologisch gezien wordt mogelijk gemaakt is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,T,LT}$

Voor de toetsing van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,T,LT}$ is de avondperiode (19 – 23 uur) maatgevend er van uitgaande dat het terras dan maximaal is bezet.

Dagperiode

Overdag wordt aan de richtwaarde van 45 dBA voldaan. Door het gunstige effect van de afscherming neemt de geluidbelasting t.g.v. de terrassen met ca 4 dBA af tot 41 dBA. Met kinderen op het weiland neemt de geluidbelasting toe maar voldoet samen met het terras aan de richtwaarde van 45 dBA.

Avond/nachtperiode

In de avond- en nachtperiode wordt de richtwaarde met 8 respectievelijk 5 dBA overschreden. Omdat bij een overdekt terras de norm van het Activiteitenbesluit ook moet worden getoetst vindt in de avond een overschrijding plaats met 3 dBA. Met een scherm van 17.5 m lang en 3.5 m hoog (zie bijlage I) op dezelfde positie is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,T,LT}$ (tabel IV) in de dag-, avond- en nachtperiode 44, 45 respectievelijk 37 dBA en wordt aan de norm van het Activiteitenbesluit voldaan. Ook valt dit binnen de richtwaarde van stap 3 van de VNG.

TABEL IV	geluidbelasting $L_{A,T,LT}$ t.g.v stemgeluid en parkeren met scherm 3,5 x 17,5 m					
	dag Hw=1.5 m		avond Hw=5 m		nacht Hw=5 m	
punt	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw
1	44	44	49	45 (44) ¹	40	37

1 (...) = geluidbelasting $L_{A,T,LT}$ met alleen 70 gasten op het overdekte terras

Bij stap 3 (zie par 1.2 toetsing VNG) dient het bevoegd gezag te motiveren waarom een concrete geluidbelasting acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

T.o.v. de huidige vergunde situatie met de bestaande terrassen (zonder het nieuwe overdekte terras) neemt de geluidbelasting in de avond/nacht in de nieuwe situatie met ca 4 dBA af. Een grotere reductie in de avond/nacht is alleen haalbaar wanneer de bestaande terrassen niet worden gebruikt (dus alle gasten op het nieuwe terras) en het scherm nog langer en hoger wordt hetgeen landschappelijk gezien niet wenselijk is.

Omdat het aantal gasten in de avond/nacht gelijk blijft en het nieuwe terras meer afgeschermd ligt t.o.v. rekenpunt 1 neemt de geluidbelasting niet toe en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wanneer in de avond/nacht alleen het nieuwe terras wordt benut (avond 70 gasten en nacht 35 gasten) is de geluidbelasting het laagst. Met het nieuwe terras en een maximaal aantal gasten van 70 zal de geluidbelasting niet toenemen t.o.v. de bestaande vergunde situatie.

De voorwaarden voor een scherm zijn (HMRI par. 5.3.4) : de massa ten minste 10 kg/m^2 bedraagt en "het object geen grote kieren of openingen heeft".

Cumulatie

De reeds aanwezige geluidbelasting wordt bepaald door wegverkeerslawaaï op de Dorpsstraat, een 30 km/uur klinkerweg in keperverband (raming 1000 mtvgn/etm) met een geluidbelasting van ca 43 dBA in de maatgevende avond in punt 1 op 5 m waarmeemhoogte. Het parkeren op de overige 15 parkeerplaatsen buiten de inrichting is niet relevant ($L_{Aeq,avond} = 25 \text{ dBA}$). Verder is er geen bedrijvigheid of een andere geluidbron van betekenis. Door cumulatie van wegverkeerslawaaï (43 dBA) met Ludiek (45 dBA) in de maatgevende avondperiode neemt de geluidbelasting met 1 dBA toe tot 47 dBA. In de bestaande toestand is de geluidbelasting na cumulatie ca. 50 dBA. Met het nieuwe terras en een scherm is de cumulatieve geluidbelasting ca 3 dBA lager.

Bespreking effect nieuwe situatie (overdekt terras en geluidscherm, extra parkeerplaatsen)

Met een langer en hoger scherm (17.5 m lang en 3.5 m hoog, zie bijlage I) wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ neemt niet toe t.o.v. de vergunde situatie en valt binnen de norm van stap 3 uit de VNG. Door in de avond/nacht zo veel mogelijk het overdekte terras te gebruiken neemt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ nog verder af.

Er is bij de woning derden sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met de volgende uitgangspunten :

- dagperiode : 20 en 70 gasten op de bestaande respectievelijk overdekte terras, kinderen op het weiland (geen toestellen); $L_{A,r,LT} = 45 \text{ dBA}$
- avondperiode : 70 gasten waarvan 20 op de bestaande terrassen en 50 op het overdekte terras $L_{A,r,LT} = 45 \text{ dBA}$; alleen 70 gasten op het overdekte terras heeft de voorkeur met de laagste belasting $L_{A,r,LT} = 44 \text{ dBA}$
- nachtperiode : 45 gasten waarvan 10 op de bestaande terrassen en 35 op het overdekte terras $L_{A,r,LT} = 37 \text{ dBA}$; alleen 35 gasten op het overdekte terras heeft de voorkeur met de laagste belasting $L_{A,r,LT} = 35 \text{ dBA}$ waarmee aan de VNG richtwaarde wordt voldaan.

Achtergrondmuziek terras

Uitgangspunt is dat luidsprekers van de woning af (punt 1) zijn gericht zodat het equivalente muziekgeluidniveau L_{Aeq} bij de woning niet meer dan 30 dBA bedraagt en niet herkenbaar zal zijn. Het emissie relevante bronvermogensniveau L_{WA} van de luidsprekers naar de woning (rekenpunt 1) mag niet meer bedragen dan 66 dBA, dat komt overeen met 43 dBA op 5 m afstand uit de luidsprekers.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

Voor de toetsing van piekgeluiden L_{Amax} is de nachtperiode (23 – 07 uur) maatgevend. Met een 2.5 m hoog geluidsscherm nemen de piekgeluiden t.g.v. stemgeluid af tot 56 dBA, afkomstig van de bestaande terrassen. De piekgeluiden afkomstig van het nieuwe terras zijn maximaal 55 dBA, gelijk aan de richtwaarde van de VNG.

In de nieuwe situatie is de afstand tussen de gasten en rekenpunt 1 iets groter waardoor de piekgeluiden iets lager liggen.

Met het nieuwe terras met geluidsscherm blijven de piekgeluiden in punt 1 t.g.v. stemgeluid gelijk.

Met alleen het nieuwe terras in gebruik zijn de piekgeluiden het laagst en voldoen aan de VNG richtlijn.

Wanneer het scherm langer en 3.5 m hoog wordt blijven de piekgeluiden t.g.v. stemmen op de bestaande terrassen gelijk omdat er geen afscherming is. In tabel V staan de piekgeluiden met een langer en hoger scherm.

TABEL V geluidbelasting L_{Amax} t.g.v. stemgeluid en parkeren met scherm 3,5 x 17,5 m										
	dag Hw=1.5 m				avond Hw=5 m			nacht Hw=5 m		
punt	portier	best. terras	nieuw terras	weiland	portier	best terras	nieuw terras	portier	best terras	nieuw terras
1	65	56	42	67	65	56	52	65	56	52

Het geluidsscherm is zeer effectief voor het nieuwe overdekte terras. Wanneer in de avond/nacht alleen het overdekte terras wordt gebruikt nemen de piekgeluiden t.g.v. stemmen verder af tot 52 dBA waarmee ruim aan de richtwaarde wordt voldaan.

Door het Nederlandse klimaat zullen gasten in de avond/nacht bij voorkeur plaats nemen op het overdekte terras. Daar zal bij het reserveren ook rekening mee worden gehouden zodat in de praktijk de gasten op het overdekte terras zitten en de geluidbelasting het laagst is waarmee bij de woning derden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het roepen van kinderen op het weiland op ca 22 m uit de woninggevel (punt 1) kan nog piekgeluiden veroorzaken van 67 dBA waarmee de richtwaarde van de VNG met 2 dBA wordt overschreden. In de bestaande situatie roepen ook kinderen maar dan dicht bij de bestaande terrassen, waar de verzorgers zitten, op een vergelijkbare afstand van de woninggevel. De piekgeluiden nemen in de nieuwe situatie met het weiland niet toe.

Sluiten portier/optrekken

De piekgeluiden t.g.v. het optrekken en sluiten van een portier van een voertuig bedragen maximaal 65 dBA en is een bestaande vergunde activiteit welke niet wordt getoetst volgens art. 2.18.3a van het Activiteitenbesluit.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In onderstaande tabel zijn de bedrijfsfuncties in de nabije omgeving van het plangebied opgenomen.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Bedrijf (opslag) <i>Dorpsstraat 14a</i>	1	10 meter	15 meter
Maatschappelijk <i>Dorpsstraat 10A</i>	1	10 meter	30 meter

Aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijfsfuncties wordt voldaan. Voor wat betreft de onderlinge afstand tussen de Dorpsstraat 14 en 16 wordt verwezen naar paragraaf 5.5.3.2. Geconcludeerd kan worden dat de functies binnen het plangebied geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven/functies en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat bestaande omliggende bedrijven niet extra beperkt worden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5.4 Conclusie

Met inachtneming van het realiseren van een geluidscherm tussen het terras en de woning Dorpsstraat 18, conform het in bijlage 2 opgenomen akoestisch onderzoek, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van aanwezigheid van geurgevoelige objecten (woning, hotel, recreatieappartement). De meest nabij gelegen veehouderij betreft de grondgebonden veehouderij aan de Rijksweg Noordzijde 7. Deze veehouderij ligt op ten minste 150 meter afstand van het plangebied. Overige veehouderijen liggen op grotere afstanden. Gelet op de (zeer) ruime afstand van de in de omgeving aanwezige veehouderijen tot het plangebied, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige veehouderijen als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, niet belemmerd in de ontwikkelmogelijkheden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt op circa 800 meter afstand van een Natura 2000-gebied. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Binnen het plangebied is sprake van gronden die zijn aangewezen als NNN. Echter voorziet het voorliggende bestemmingsplan, daar waar de gronden zijn aangewezen als NNN, niet in het toevoegen/toestaan van bouw mogelijkheden. Hier wordt uitsluitend de bestemming 'Sport – Manege' gewijzigd in 'Agrarisch met waarden – Landschap' teneinde de planologische mogelijkheden voor een manege op te heffen.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het voornemen voorziet in beginsel niet in het slopen van bebouwing, het kappen/rooien van bomen en/of beplanting of het dempen van watergangen. De beoogde uitbreiding van het hotel-restaurant vindt plaats op gronden met een lage ecologische waarden. De betreffende gronden worden intensief onderhouden en zijn ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Westerveld heeft archeologische verwachtingswaarden van haar archeologische beleidskaart door vertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 1 reeds aan bod gekomen kennen de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (bestemmingsplan Havelte).

Voor deze gronden geldt dat bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld niet zijn toegestaan, tenzij:

- a. het bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² bedraagt;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- d. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

- e. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,3 m -Mv.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 14. Daarnaast voorziet het voorliggende plan in mogelijkheden voor het realiseren van een kelder achter het hotel-restaurant aan de Dorpsstraat 16. Op het moment van schrijven is (nog) niet bekend hoe diep en over welk oppervlak de gronden precies zullen worden geroerd. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ter bescherming van eventuele archeologisch waarden blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing op het plangebied. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bepaald of er al dan niet een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van monumentale en karakteristieke bebouwing. Deze bebouwing blijft behouden en zal, waar nodig, worden opgeknapt. Er is geen sprake van aantasting van de karakteristieke en/of monumentale waarde van de bebouwing. Door de voorgenomen functiewijziging krijgt deze bebouwing juist een nieuwe passende en duurzame vervolgfunctie, waardoor leegstand en mogelijk verval van de bebouwing voorkomen kan worden.

5.8.3 Conclusie

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde uitbreiding van het hotel-restaurant zal worden beoordeeld of er al dan niet archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Verder worden door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast. Deze worden juist versterkt doordat de karakteristieke en monumentale bebouwing een nieuwe passende duurzame functie krijgen en hierdoor leegstand en verdere verval voorkomen kan worden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 800 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening waardoor, 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, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van

de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

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

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.10.1.3 Provinciaal beleid

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

5.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere

partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in bijlage 2.

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.

5.10.3 Conclusie

De wateraspecten vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

In de regels is aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

Deze afwijkingen geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*

In deze regels is aangegeven welke werken of werkzaamheden verboden zijn om uit te voeren zonder een omgevingsvergunning.

- *Wijzigingsbevoegdheid:*

Deze wijzigingsbevoegdheden geeft burgemeester en wethouder de bevoegdheid om het plan op bepaalde punten te wijzigen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven inzake bestaande maten, ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast komen de parkeer-, laad- en losbepalingen aan bod.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*

In dit artikel worden het strijdig en toegestaan gebruik in dit bestemmingsplan geregeld.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 13)*

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de aanvullende werking van de welstandsnota.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Agrarisch met waarden – Landschap' (Artikel 3)

Een deel van de in het "Bestemmingsplan Havelte" voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest niet zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

'Groen' (Artikel 4)

Aan de noordzijde van het plangebied zijn de gronden deels voorzien van de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, bos, boswallen en hoogopgaande beplanting.

Ter plaatse van deze bestemming bestaat het voornemen om de reeds aanwezige groenwal te verruimen en te verdichten. Dit mede om een groene afscherming te realiseren tussen het plangebied en de daar ten noorden van gelegen woning.

'Horeca' (Artikel 5)

Het perceel aan de Dorpsstraat 16 is overeenkomstig het "Bestemmingsplan Havelte" voorzien van de bestemming 'Horeca' met bouwvlak. Het bestemmingsvlak is qua oppervlakte vergroot teneinde meer mogelijkheden te bieden voor het realiseren van ondersteunende voorzieningen behorend bij het aanwezige hotel-restaurant (bijv. een buitenterras).

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca(bedrijven) als genoemd in categorie I tot en met VI van de Lijst van horecabedrijven, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Overeenkomstig het "Bestemmingsplan Havelte" is per bestemmingsvlak niet meer dan één (bedrijfs)woning toegestaan.

Voor terrassen zijn de volgende gebruiksbepalingen vastgelegd:

1. op een terras mag achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht, mits wordt voldaan met de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels;
2. terrassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten';

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij is een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. Overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van een geluidwerende voorziening. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent de landschappelijke inpassing. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen aangaande het aanleggen en in stand houden van 14 parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Horeca' en 'Tuin'.

'Tuin' (Artikel 6)

De gronden aan de voorzijde van de boerderij aan de Dorpsstraat 14 hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Hier is tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen toegestaan met inbegrip van parkeerplaatsen, parkeerstroken en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, erfentluitingen en verhardingen.

'Wonen – Voormalige boerderijpanden' (Artikel 7)

Het perceel aan de Dorpsstraat 14 is voorzien van de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen in voormalige boerderijpanden, al dan niet in combinatie met:

- een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in de in bijlage 2 van de regels opgenomen bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
- Kinderopvang, mits niet meer dan 6 kinderen, inclusief eigen kinderen, worden opgevangen;
- Zorgopvang;
- Recreatieve bewoning in de vorm van een recreatieappartement, mits:
 - het recreatieappartement uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan;
 - het aantal recreatieappartementen niet meer dan één bedraagt;
 - de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 - de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - parkeren op het eigen erf plaatsvindt.
- het hobbymatig houden van vee.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' mede voor de instandhouding en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In een voormalig boerderijpand is niet meer dan één woning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' dient de bestaande hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, te worden gehandhaafd.

Verder zijn voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de Dorpsstraat 14 wordt een nieuw bijgebouw van maximaal 150 m² toegestaan.

'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (Artikel 9)

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebieden 'Havelte' en 'Havelte kerksituatie' en de daarbinnen aanwezige bebouwing, zoals verwoord in bijlage 3 en 4 van de regels.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Westerveld. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

Gelet op de aard en omvang van de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt het voeren van vooroverleg met de provincie Drenthe niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De uitkomsten van paragraaf 5.10.2 hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is

8.2 Inspraak en zienswijzen

8.2.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage 4).

Als gevolg van de zienswijzen zijn aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan verricht. Gelet hierop is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen opgesomd:

- De aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' is toegevoegd op de verbeelding en in de regels in artikel 5, lid 5.1 onder f. Hiermee is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
- De begrenzing van de aanduiding 'terras uitgesloten' op de verbeelding is aangepast. De aanduiding is van toepassing op het gehele achtererf met uitzondering van de locatie van het huidige terras.
- Artikel 5, lid 5.1, onder 5, sub 1 is gewijzigd en luidt als volgt: *"op een terras mag achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1"*. In bijlage 1 zijn specifieke voorwaarden opgenomen omtrent achtergrondmuziek zodat geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies.
- Artikel 5, lid 5.2, sublid 5.2.3, onder c: De maximum bouwhoogte voor geluidwerende voorzieningen is verhoogd van 3 meter naar 3,5 meter.
- Artikel 5, lid 5.5, sublid 5.5.2 is komen te vervallen. Deze bepaling had betrekking op het maximeren van het aantal bezoekers die gelijktijdig aanwezig mochten zijn binnen de bestemming 'Horeca'. Deze

bepaling was opgenomen in verband met het aspect parkeren. Het advies van Goudappel en het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd brengen met zich mee dat het maximaliseren van het aantal bezoekers dat gelijktijdig aanwezig mag zijn niet noodzakelijk wordt geacht.

- In artikel 5, lid 5.5 is een nieuwe voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aanleggen en de instandhouding van landschapsmaatregelen. De landschapsmaatregelen zijn opgenomen in een erfinrichtingsplan die is opgenomen in bijlage 5 van de regels.
 - In sublid 5.6.1 is een afwijkingsbepaling opgenomen op basis waarvan bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de landschapsmaatregelen.
- De bij de regels opgenomen bijlage omtrent eisen voor het geluidsschermbreedte is gewijzigd (in het vastgestelde bestemmingsplan bijlage 3). De lengte en hoogte van het geluidsschermbreedte zijn gewijzigd in respectievelijk 17 en 3,5 meter.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zijn aanpassingen en aanscherpingen gedaan aangaande:
 - het aspect parkeren: Het advies van Goudappel is bijgevoegd als bijlage en de uitkomsten zijn verwerkt.
 - het aspect geluid: Paragraaf 5.5.3.2 is aangepast n.a.v. het aangescherpte akoestisch onderzoek (bijlage 2 bij de toelichting).
 - het provinciaal en gemeentelijk beleid: Op onderdelen is de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid geactualiseerd en getoetst aan de meest recent vastgestelde relevante beleidsstukken.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkeerskundige advisering parkeerbehoefte

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Zienswijzennota