

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

opdrachtgever: dhr. GJ. Offerein, Lhee 10 te Dwingeloo
IMRO-nummer:

betreft: projectomgevingsvergunning splitsen woonboerderij en legaliseren schuur,
Lhee 10 te Dwingeloo

kadastrale aanduiding: Dwingeloo sectie M nummer 481, Lhee 10

1 juli 2016

GEMEENTE WESTERVELD
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING – LHEE 10 TE DWINGELOO

INHOUDSOPGAVE

blz 2

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Ligging plangebied	4
1. 3. Planologische regeling	4
1. 4. Leeswijzer	5

2. BELEIDSKADER

2. 1. Nationaal beleid	6
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	8

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie	9
3. 2. Gewenste ontwikkeling	10
3. 3. Ruimtelijke consequenties	10

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie	12
4. 3. Waterbeheer	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	16
4. 9. Kabels en leidingen	17

5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5. 1. Landschappelijk inpassingsplan	18
--------------------------------------	----

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19

7. BIJLAGE

7. 1. digitale watertoets	20
7. 2. rapport bodeminformatie	21

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer GJ. Offerein, wonende aan Lhee 10 te Dwingeloo, is voornemens om zijn melkveebedrijf gevestigd aan Lhee 10 te Dwingeloo te beëindigen en om de boerderij te splitsen tot drie wooneenheden. Op dit moment rust op de locatie nog een agrarische bestemming. Er is inmiddels echter een verzoek om principebesluit bij de gemeente Westerveld neergelegd om het mogelijk te maken Lhee 10 om te bestemmen tot 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' met daarin de aanduiding voor drie wooneenheden binnen het bestaande hoofdgebouw, de boerderij.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er op 8 juni 2015 een principeverzoek ingediend bij het college van de gemeente Westerveld. Hierin zijn de wensen duidelijk gemaakt.

Na vooroverleg met de gemeente is met deze plannen ingestoken op de mogelijkheden die het voorontwerp bestemmingsplan 'Lhee-Eemster-Geeuwenbrug' biedt. In dit bestemmingsplan zal Lhee 10 de bestemming 'Agrarisch – 2' krijgen. Dit bestemmingsplan biedt echter ook de benodigde wijzigingsbevoegdheden:

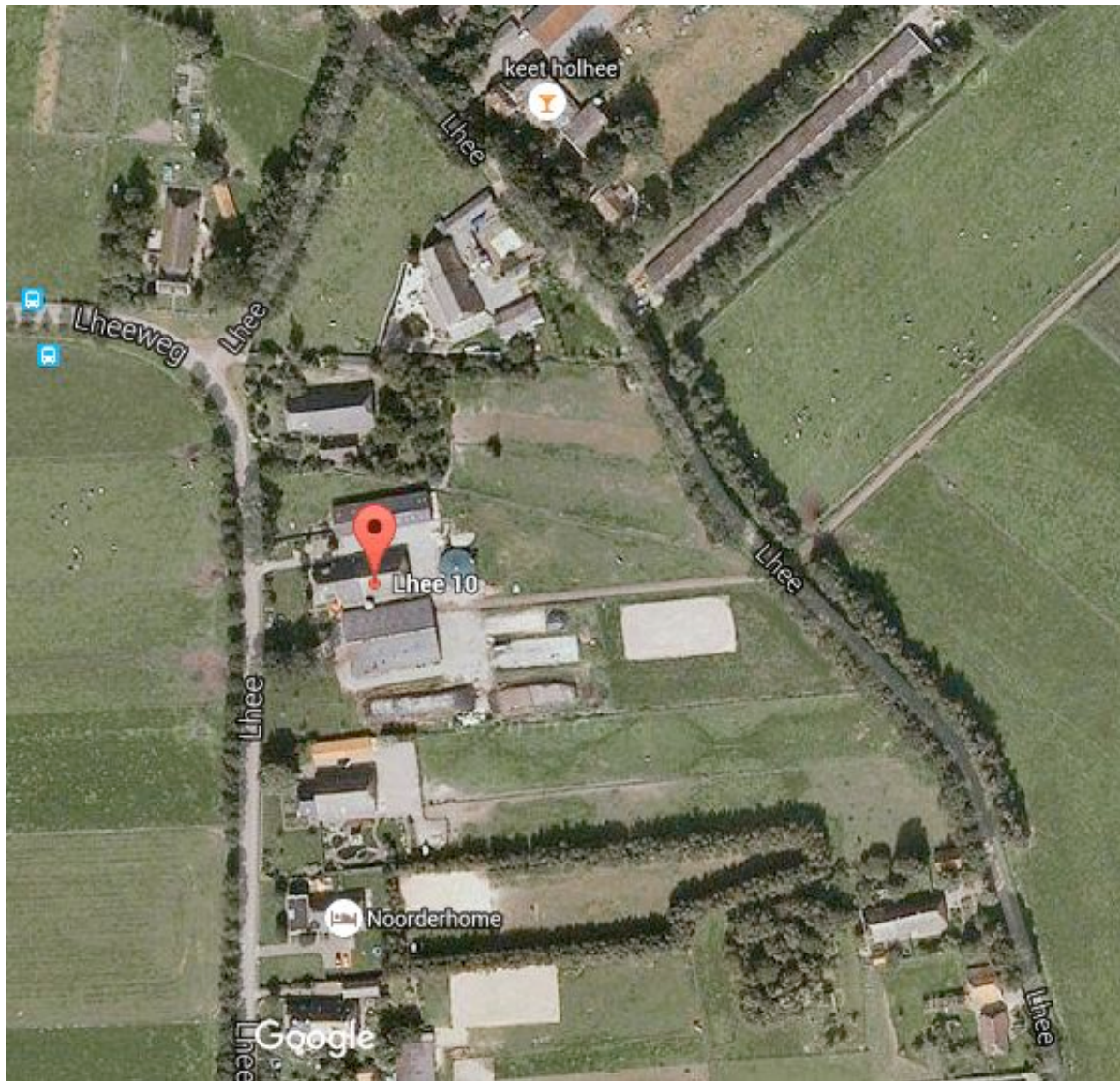
- Onder artikel 4.9 lid c. wordt de mogelijkheid geboden voor een functiewijziging van de agrarische bedrijfskavel naar wonen.
- Onder artikel 18.7 lid a. wordt de mogelijkheid geboden om een woonhuis te splitsen naar drie woningen.

Oorspronkelijk zou met deze plannen worden meegelift met het komende bestemmingsplan. Na overleg, d.d. 27 januari jl., met de afdelingen Bouw en RO van de gemeente Westerveld is er voor gekozen om de woningsplitsing en de legalisatie van de schuur middels een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo aan te vragen.

Deze procedure is noodzakelijk om het besluit mogelijk te maken. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo, te weten in het buurtschap Lhee. Het adres is Lhee 10 te Dwingeloo, gemeente Westerveld. Kadastrale aanduiding: Dwingeloo. Sectie M perceel nr. 481



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

1.3 Planologische regeling

Voor het plangebied wordt het bestemmingsplan 'Lhee-Eemster-Geeuwenbrug' vigerend.

De bestemming van de locatie is op het moment nog 'Agrarisch – 2' maar zal worden omgezet naar 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Landschap 1'. Ten aanzien van de bestemmingswijziging en dubbelbestemmingen zal het plan ter beoordeling ingediend worden als een aanvraag omgevingsvergunning. Hierin zal het plan ook getoetst worden door gemeente en Welstand. De dubbelbestemmingen zorgen verder niet voor beperkingen aangezien het hier een interne verbouwing en splitsing van de bestaande boerderij betreft. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Het in stand houden van een voormalige boerderij, waarbij veelal sprake is van een karakteristiek pand, vergt veel inspanning en kapitaal. Voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering is daarom een aparte regeling opgenomen.

Om (monumentale of karakteristieke) voormalige boerderijen in stand te houden is het mogelijk panden met deze bestemming onder bepaalde voorwaarden te splitsen. Splitsing van dergelijke boerderijen naar twee woningen is alleen mogelijk bij boerderijen groter dan 200 m². Bij splitsing naar drie woningen dient de oppervlakte van de boerderij minimaal 300m² te zijn. Dit is bij Lhee 10 het geval, de boerderij heeft een oppervlakte van 478 m². Bij splitsing worden de woningen gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw. Algemeen aandachtspunt bij splitsing is de afstemming met en de toetsing aan de milieuwet- en regelgeving (geurhinder). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de basisfuncties dienen gehandhaafd te blijven.

Welstandsnota Westerveld

Voor het plangebied geldt de Welstandsnota van de gemeente Westerveld. Voor de activiteiten die aan de buitenkant van de boerderij plaats zullen vinden en voor de interne verbouwing zal een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Hiervoor zullen op verzoek van de gemeente tevens details en bemonstering aangeleverd worden. De activiteiten met betrekking tot de boerderij in deze aanvraag betreft enkel het planologisch mogelijk maken van de interne splitsing. Derhalve is voor dit onderdeel van de aanvraag de Welstandstoets niet van toepassing.

Voor de bouwactiviteiten die zijn uitgevoerd voor de schuur ten behoeve van de nieuwe woningen in de boerderij, heeft een Welstandstoets plaatsgevonden. De uitkomst van deze toets is meegenomen in deze aanvraag.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een toetsing aan diverse beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie en het initiatief beschreven met de ruimtelijke consequenties hiervan. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan diverse sectorale (milieu) aspecten. In hoofdstuk 5 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd (artikel 3.1.6, lid 2).

Trede 1: Is er regionale behoefte?

Ja, opsplitsing van de boerderij aan Lhee 10 voorziet in de behoefte aan woonruimte.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het gaat hier om het opsplitsen van een bestaande boerderij tot drie wooneenheden, dus het betreft het opvangen van de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Is niet van toepassing.

De 'ladder' is succesvol doorlopen met betrekking tot de voorgenomen woningsplitsing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de SNN-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld RSP en pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet Milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode ná 2020.

De missie van deze visie luidt: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.

De volgende 6 kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe worden aan (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen verbonden:

- Landschap;
- Rust;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarde.

Deze kernkwaliteiten worden aangegeven op de bijbehorende kaarten van de Omgevingsvisie.

Kaart 2a: Kernkwaliteit Natuur.

Het plangebied is geen onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Kaart 2b: Kernkwaliteit Landschap.

Het plangebied heeft op deze kaart geen aanduiding.

Kaart 2c: Kernkwaliteit Rust

Het plangebied is niet aangewezen als een stiltegebied en is geen onderdeel van een Natura 2000 gebied, Nationaal Park of van het Nationaal landschap Drentsche Aa.

Kaart 2d: Aardkundige waarden

Perceel ligt in een gebied dat qua aardkundige waarden het beschermingsniveau heeft van Hoog. Bij een ontwikkeling ligt de inzet op het waarborgen van de lokale aardkundige kernmerken.

Kaart 2e: Kernkwaliteit Archeologie

Op deze kaart heeft het plangebied de aanduiding: Verwachting toetsen (Es).

In § 4.2 wordt nader op het aspect Archeologie ingegaan.

Kaart 2f: Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het perceel zelf heeft geen aanduiding op deze kaart maar is wel onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bij het bouwplan wel kernkwaliteiten betrokken zijn maar dat het plan door de aard van de werkzaamheden, interne verbouw/renovatie van bestaande bebouwing, geen strijdigheden vormt ten aanzien van de Omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) is opgesteld om het omgevingsbeleid uit het provinciaal omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder de POV vallen regels voor het saneren van de bodem en het onttrekken van grondwater. Maar ook afspraken over ontgrondingen, grondwaterbescherming, stiltegebieden en de handhaving zijn erin opgenomen.

Bij deze omgevingsverordening behoort een aantal kaarten. Het plangebied wordt als volgt aangegeven op de kaarten. Als de kaart niet vermeld staat dan betreft het geen aanduiding.

Kaart B (Gebiedsnormen, wateroverlast), aanduiding: Gebiedsnorm, stedelijk (1:100)

Kaart D4 (Kernkwaliteit Archeologie), aanduiding: Verwachting toetsen (Es)

Kaart D5 (Kernkwaliteit Aardkundige waarden), aanduiding: Beschermingsniveau Hoog

Kaart D6 (Kernkwaliteit Cultuurhistorie), aanduiding: Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Kaart D12 (Milieu- en externe veiligheidsaspecten), aanduiding: Provinciale weg als bron van licht

Het ruimtelijk plan is getoetst aan de relevante artikelen in hoofdstuk 3 van de POV. Dit zijn met name de titels 3.2 en 3.3.

Titel 3.2 ruimtelijke kwaliteit:

Bij dit ruimtelijk plan zijn enkele kernkwaliteiten betrokken. Tevens zijn er milieueffecten of externe veiligheidseffecten aan de orde. Er is in dit geval echter geen sprake van verstoring van de kernkwaliteiten gezien het hier de interne verbouw/renovatie van een grote bestaande karakteristieke boerderij en opsplitsing in drie wooneenheden betreft. De provinciale weg levert als bron van licht ook geen belemmeringen op gezien de afstand tot deze weg, de bebouwing en begroeiing die zich tussen deze weg en het plangebied bevindt en daar het hier om een reeds aanwezige boerderij gaat welke in de huidige situatie ook al bewoond wordt.

Titel 3.3 bruisend Drenthe:

Het ruimtelijk plan heeft betrekking op een bestaande boerderij in een gebied dat op kaart 1 (Visiekaart 2020) van het POV wordt aangeduid als landbouwgebied. De woningsplitsing heeft geen structureel negatieve gevolgen op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. Daarnaast maakt artikel 3.25 'woningbouw' het splitsen van boerderijen in drie woningen mogelijk.

Het plan vormt in relatie tot de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe geen beperkingen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie gemeente Westerveld welke is vastgesteld op 26 november 2013. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Lhee. Met name het beleid ten aanzien van het ruimtelijk karakter van dorpen/buurtschappen is van belang voor de voorgenomen wijziging. Er zijn verder geen gemeentelijke beleidskaders die van invloed zijn op het plan.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Lhee-Eemster-Geeuwenbrug' vigerend. Hierin heeft Lhee 10 een agrarische bestemming, de gewenste activiteit is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. In §1.3 'Planologische regeling' is aangegeven wat de bestemming van het plangebied is. Omdat het in stand houden van een voormalige boerderij, waarbij veelal sprake is van een karakteristiek pand, veel inspanning en kapitaal vergt, is voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering daarom een aparte regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Dit betreft artikel 18.7, afkomstig uit het voorontwerp bestemmingsplan Lhee-Eemster-Geeuwenbrug. De aangevraagde activiteit past binnen de toekomstige beleid, echter vanwege het ontbreken van een formele status van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan nog geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Op grond van artikel 18.7 onder a kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning. Er zijn daarbij een aantal voorwaarden.

De meest relevante voorwaarden voor dit plan zijn:

- de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen'
- de bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er worden niet meer dan drie woningen gevestigd
- bij splitsing naar drie woningen dient het woonhuis minimaal 300 m² te bedragen
- er is geen sprake van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Het plan past binnen toekomstig gemeentelijk beleid zonder dat landschap en bebouwingsbeeld ter plaatse onevenredig worden aangetast. De schuur zal ten dienste staan van de drie wooneenheden in de boerderij. Het advies van de welstandscommissie 'het Oversticht' voor wat betreft de landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van deze aanvraag.

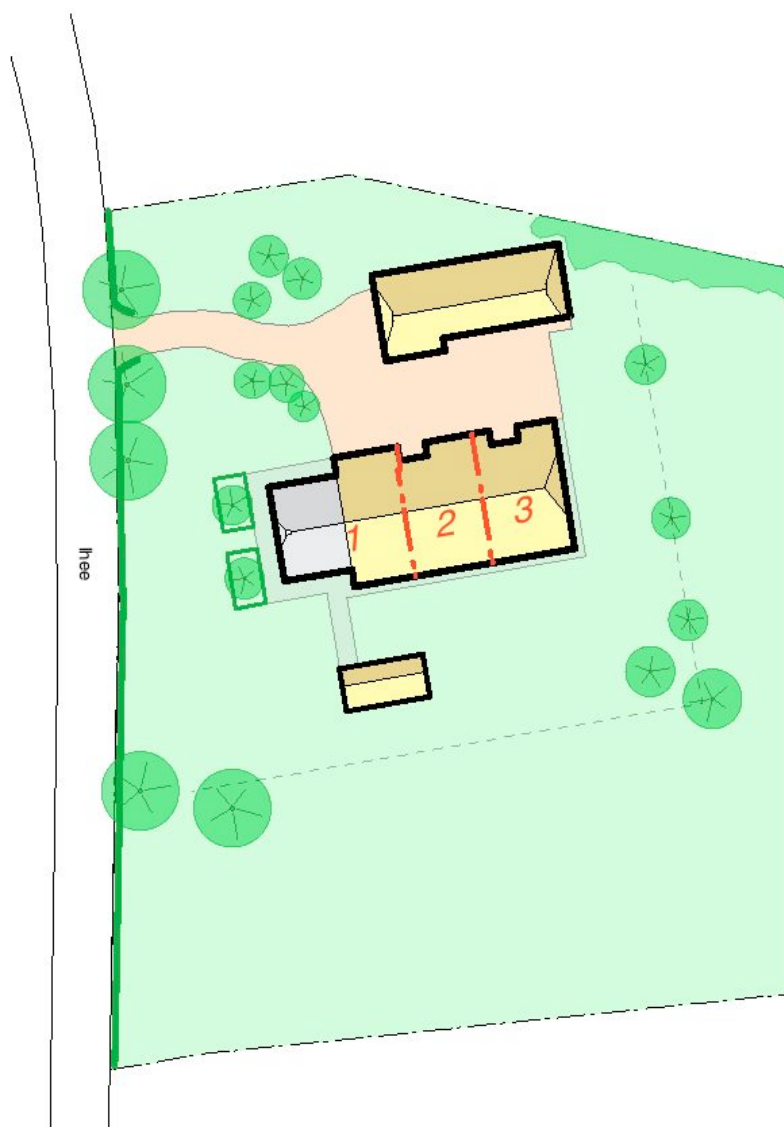
Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo, te weten in het buurtschap Lhee. Het adres is Lhee 10 te Dwingeloo, gemeente Westerveld. Kadastrale aanduiding: Dwingeloo. Sectie M perceel nr. 481.

3.2 Gewenste ontwikkeling

Het plan bestaat uit de woningsplitsing van de boerderij Lhee 10 te Dwingeloo. De woonboerderij heeft een oppervlakte van 478 m². Door de woningsplitsing zullen er drie wooneenheden ontstaan. Op afbeelding 4 staat weergegeven hoe de splitsing plaats zal vinden.



Afbeelding 4: gesplitste woning op perceel

3.3 Ruimtelijke consequenties

In de huidige situatie zijn er naast de boerderij reeds bijgebouwen aanwezig. Volgens de regels zal er per woning straks ten hoogste 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden.

De grote nieuwe schuur aan de noordzijde (199 m²) zal in de nieuwe situatie dan ook worden gesplitst.

De tuinschuur aan de zuidzijde (50 m²) behoort in de nieuwe situatie bij woning 1. Voor deze tuinschuur is een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt. In de nieuwe situatie verandert het gebruik van de bijgebouwen verder niet. De aangevraagde splitsing heeft slechts ruimtelijke consequenties in die zin dat de boerderij wordt verbouwd tot drie zelfstandige wooneenheden met een eigen entree.

Ruimtelijk gezien past de aangevraagde ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente om verstorende agrarische bebouwing te verwijderen en voormalige boerderijpanden in stand te houden.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn: het Dwingelderveld, op een afstand van zo'n 800 meter en het Drents Friese Wold - Leggelderveld, op een afstand van ruim 4500 meter. Gezien de afstand tussen het plan en deze natuurgebieden, zijn door realisatie van het plan geen significante effecten te verwachten op de Natura 2000 gebieden.

Ecologische verbindingzones zijn essentieel in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toeneemt. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Het plangebied maakt geen deel uit van een EHS.

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied is momenteel al in gebruik voor woondoeleinden met erf/tuin en het houden van vee. De agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en de agrarische bebouwing, stal en wagenschuur zijn reeds met vergunning verwijderd. Het is zeer onwaarschijnlijk dat hier nog beschermde diersoorten te verwachten zijn. Hierdoor is het niet noodzakelijk ecologisch onderzoek te verrichten.

Gezien de aard van de wijziging is het onwaarschijnlijk dat dit nadelige gevolgen zal hebben voor een eventuele habitat voor (beschermde) soorten. Indien dat toch het geval mocht zijn, zal het soorten betreffen die niet zeer verstoring gevoelig zijn. Als gevolg van de uitvoering van de wijziging worden eventuele bestaande habitatten niet geschaad. Daarom ontstaan geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om de haalbaarheid van de realisatie van het beoogde bouwplan aan te kunnen tonen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het plangebied.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', wat het behoud van de archeologische waarden inhoudt. Aangezien het hier slechts een interne verbouwing betreft levert dit geen beperkingen of verplichtingen op.

4.3 Waterbeheer

Dwingeloo valt binnen het waterschapsgebied Drents Overijsselse Delta. Het plan ligt niet in een beekdal of hydrologisch aandachtsgebied.

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is deels verhard. Er zijn geen waterlopen aanwezig, noch is er sprake van beschermingszones of KRW-lichamen. Bij het plangebied is geen gemengd rioolstelsel aanwezig.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd (www.watertoets.nl). Het plan betreft opsplitsing van een bestaande woonboerderij waarbij het bebouwd oppervlak niet verandert en heeft als zodanig geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid en het heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De digitale watertoets is opgenomen in de bijlagen.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Omdat er ook een wijziging plaatsvindt in het gebruik van het perceel (agrarisch naar wonen) moet er ook bekeken worden of de voorgenomen wijziging gevolgen heeft voor in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies.



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplankaart

Op de uitsnede van de bestemmingsplankaart (*Afbeelding 5*) is te zien dat op zo'n 160 meter van het perceel aan Lhee 7 de dichtstbijzijnde agrarische bestemming ligt. Ten aanzien van dit bedrijf dient rekening te worden gehouden met voldoende afstand.

In de nieuwe situatie verandert de afstand echter niet. Er vindt splitsing plaats van de bestaande boerderij, zonder uitbreiding daarvan. De woningsplitsing vormt hierdoor geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Daarnaast was de locatie zelf ook een milieu-inrichting in verband met de aanwezigheid van vee welke nu beëindigd zal worden. Bij het maken van twee extra woningen in de boerderij moet rekening worden gehouden met een geurafstand van tenminste 50 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt en een minimale afstand tussen de gevels van een stal en de woningen van 25 meter.

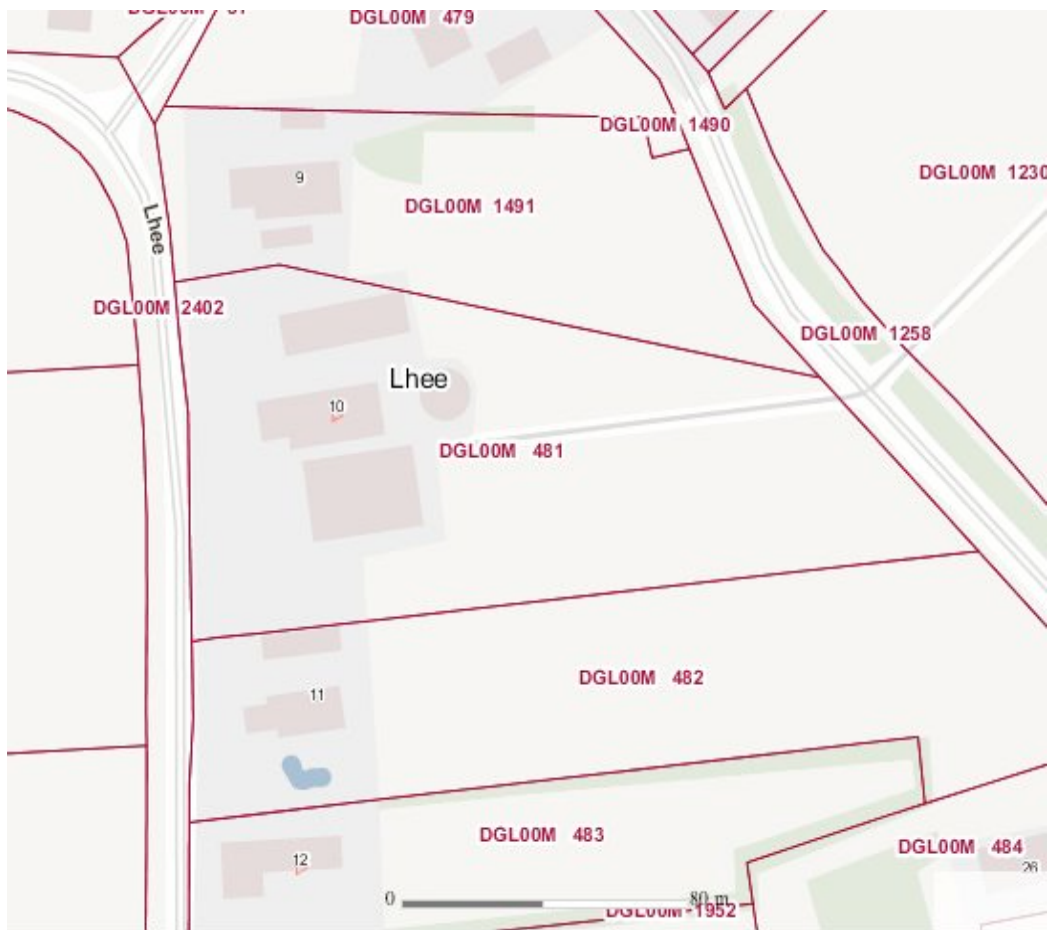
Hieraan wordt voldaan.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van Drenthe (<http://www.drenthe.info/kaarten/website/fmc2/bodem informatie.html>) en het bodemloket (www.bodemloket.nl). Afbeelding 6 betreft een uitsnede van de bodemkaart van de provincie.



Afbeelding 6: uitsnede provinciale bodemkaart

Binnen het plangebied zijn geen verdachte activiteiten bekend.

Aangezien Lhee 10 van oorsprong een agrarisch bedrijf betreft wordt er bij het toetsen van de locatie op de bodemkaart automatisch een rapport van de bodeminformatie aangemaakt. De uitkomst hiervan is als rapportage opgenomen in de bijlagen.

Het bouwplan omvat de interne verbouw binnen bestaande bebouwing. Er is ook geen sprake van een nieuwbouwlocatie. Derhalve is onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet nodig.

Bij de realisering van de verbouw zal sprake zijn van een gesloten grondbalans.

4.6 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang, er is geen sprake van bijvoorbeeld industrielawaai. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg naar Lhee, waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en twee strookwegen 250 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen.

De bestaande boerderij aan Lhee 10 ligt op ca. 25 meter vanuit de as van de weg. Voor bouwplannen binnen de geluidszone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

De splitsing van de woningen vindt binnen de bestaande boerderij plaats. Deze wordt niet uitgebreid. De afstand ten aanzien van de weg verandert niet en er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het huidige woongedeelte bevindt zich al in het voorhuis, het gedeelte dat het dichtst bij de weg ligt. De nieuwe wooneenheden liggen in het achterhuis en daarmee dus ook verder van de weg af. Gezien de lage intensiteit en aard van de weg (plangebied ligt vlak bij een bocht) kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is het niet nodig om nader onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Het onderhavige gebied ligt in het buitengebied van Dwingeloo waar doorgaans sprake is van een goede luchtkwaliteit. Hier is in elk geval geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan. De ontwikkeling heeft niet een dergelijke verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

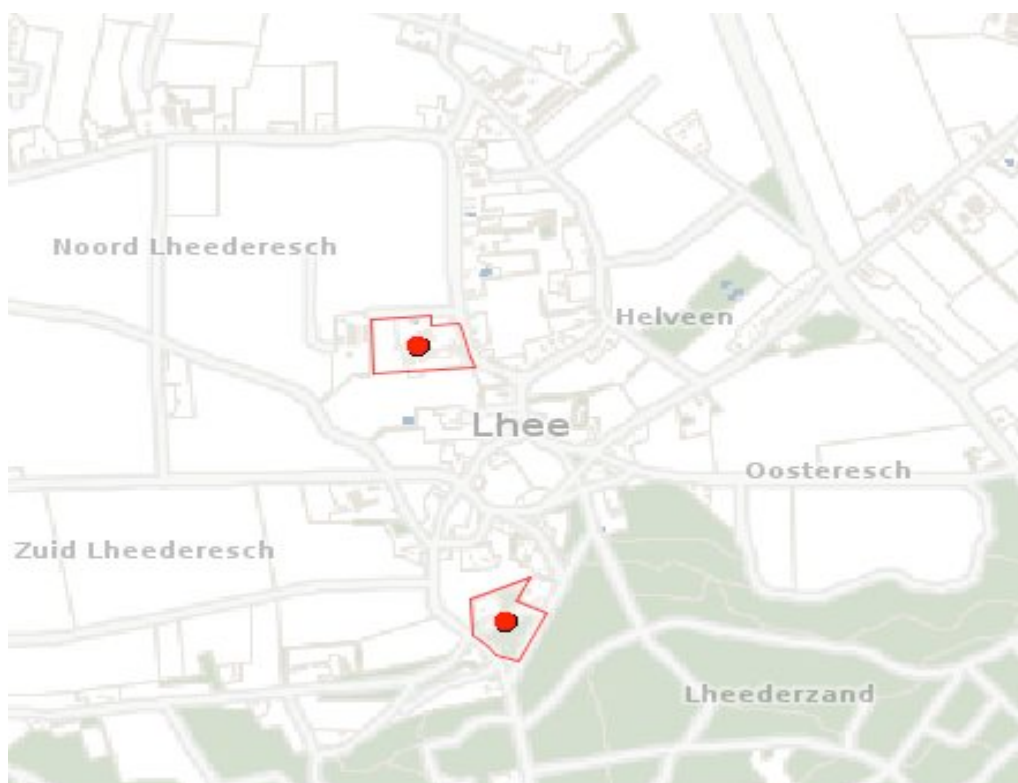
Het plan komt in aanmerking voor de NIBM-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor deze aanvraag.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het Bevi heeft gevolgen voor alle risicovolle bedrijven die een milieuvergunning nodig hebben. Een woonhuis wordt in de Bevi niet genoemd. Het plan levert geen belemmering op voor de omgeving.

De provincie Drenthe heeft invulling gegeven aan het beheersen van risico's door middel van het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om de burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten van het openbaar bestuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart die voor het plangebied geldt is hieronder opgenomen (www.risicokaart.nl).



Afbeelding 7: uitsnede risicokaart

Op zo'n 450 m van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde “overige inrichting gevaarlijke stoffen”. In dit geval is dat Hotel “de Borken”. Op ruim een kilometer afstand ligt de volgende “overige inrichting gevaarlijke stoffen”, vakantiepark Zonnetij. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van deze inrichtingen en er zijn dus geen risicobronnen in de omgeving die beperking voor de gewenste ontwikkeling oplevert.

4.9 Kabels en leidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Volgens het besluit worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10^{-6} contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Voor brandbare vloeistoffen reikt dat tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden. Daarnaast wordt in elk bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door een belemmerende strook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel.

Binnen het plangebied en in de nabijheid daarvan liggen geen buisleidingen waar rekening mee moet worden gehouden.

Hoofdstuk 5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5.1 Landschappelijk inpassingsplan

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Dwingeloo, in het buurtschap Lhee.

Het vigerende bestemmingsplan duidt het gebied aan als 'karakteristiek'. Dit heeft betrekking op de *plaatsingsrichting van de nieuwe gebouwen* en het *behouden van beeldbepalende bomen*. Hierop wordt met de gewenste ontwikkeling aangesloten. De nieuwe schuur is in overeenstemming met 'het Oversticht' zodanig gesitueerd dat er een passende erfinrichting ontstaat. Beeldbepalende bomen blijven gehandhaafd en er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor het gehele erf. Onderdeel hiervan is ook de wateropvang, deze wordt gewaarborgd door drainage van en afvoer naar een poel op eigen erf.



Afbeelding 8: landschappelijke inpassing

Voor het realiseren van de schuur op de peilhoogte van de bestaande boerderij wordt het erf opgehoogd. Extra aandacht zal hierbij geschonken worden aan de aansluiting van het erf op het noordelijker gelegen erf van Lhee 9. Hierover is op 2 mei 2016 reeds een uitspraak gedaan door 'het Oversticht' en deze is verder benadrukt in een gezamenlijk werkbezoek ter plaatse op 30 juni 2016. Aandachtspunten zijn hierin om de beide percelen vanaf de wegzijde geleidelijk op elkaar aan te laten sluiten en de toepassing van een verder teruggelegen damwand in te passen aan de zijden met een haag van struweel. Hierop zal worden toegezien. Het uit de gevoerde overleggen voortgevloeide landschappelijke inpassingsplan maakt onderdeel uit van deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het projectomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan eenieder bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen omtrent het de gewenste ontwikkeling. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt de projectomgevingsvergunning vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het plan al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, worden vastgesteld.

De vaststelling van de projectomgevingsvergunning wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Hoofdstuk 7 BIJLAGEN

7.1 Digitale watertoets



datum 10-2-2016
dossiercode 20160210-35-12412

Geachte dhr. P. Spijkers,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan woningsplitsing Lhee 10.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2014

7.2 Rapport bodeminformatie

Algemene informatie

Globiscode:	DR170101226
Locatienaam:	Lhee 10, DWINGELOO
Adres:	Lhee 10
Plaats:	DWINGELOO
Gegevensbeheerder:	Gemeente Westerveld

De gegevensbeheerder is de instantie die alle data van de locatie beheert en in principe mag wijzigen in het informatiesysteem. Als u meer informatie zou willen over de locatie dan dient u contact op te nemen met de gegevensbeheerder. Let op: de gemeente Emmen is naast gegevensbeheerder ook bevoegd gezag.

Statusinformatie

Beschikking ernst/urgentie (spoed):	Geen invoer
Vervolg:	Voldoende onderzocht

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start activiteit	Einde activiteit
onverdachte activiteit	1981	9999
dieseltank (bovengronds)	1981	9999

9999 betekent dat het jaartal "niet bekend" is. 8888 betekent "tot op heden".

Onderzoeksrapporten

Rapporttype	Auteur	Rapportnummer	Datum
geen invoer	Geen invoer	Geen invoer	Geen invoer

Besluiten

Besluit	Besluitdatum
Geen invoer	Geen invoer

Technische informatie

Laatste wijziging m.b.t. locatiegegevens:	28-01-11
Systeem:	Globis