

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

betreft: Ruimte-voor-Ruimte-Regeling,
Lange Drift 3 te Wateren

kadastrale aanduiding: DIEVER sectie A nr. 1696

1 december 2023

Wijz.B 18 februari 2025

GEMEENTE WESTERVELD
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING – LANGE DRIFT 3 TE WATEREN

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	10
3. 2. Gewenste ontwikkeling	10
3. 3. Ruimtelijke consequenties	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie	14
4. 3. Waterbeheer	14
4. 4. Milieuzonering	15
4. 5. Bodem	16
4. 6. Geluid	17
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Externe veiligheid	18
4. 9. Kabels en leidingen	19
5. UITVOERBAARHEID	
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. BIJLAGEN	
6. 1. Toetsingvoorwaarden beleid woningsplitsing in het buitenbied	21
6. 2. Principeuitspraak Gemeente Westerveld	22

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Opdrachtgever heeft het plan om de bij de huidige woonboerderij behorende opstallen te verwijderen en hiermee door middel van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling ruimte te scheppen voor een nieuw te realiseren tweede woning en daarnaast een derde woning door middel van splitsing van de huidige boerderij aan de Lange Drift 3 te Wateren.

Om de nieuwe compensatiewoning mogelijk te maken is er op 25 maart 2023 een principeverzoek ingediend bij het bevoegd gezag. Hier is op 25 mei 2023 door de Gemeente Westerveld een positieve uitspraak afgegeven op de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

Om de huidige woonboerderij op te splitsen in twee wooneenheden zodat er woonruimte ontstaat voor de familie wil opdrachtgever graag gebruik maken van de mogelijkheden voor woningsplitsing binnen de Gemeente. Deze ontwikkeling wordt sinds juli 2024 gestimuleerd door de Gemeente Westerveld door middel van de nieuwe beleidsregel "Woningsplitsing in het Buitengebied". Voor de splitsing en aanverwante mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar deze beleidsregel.

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden' en door de realisatie van een tweede en derde woning is het plan strijdig met het bestemmingsplan, echter onder de oorspronkelijke Agrarische bestemming wordt voor de compensatiewoning een wijzigingsbevoegdheid geboden:

Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling

- f. de bestemming 'Agrarisch - 2', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van compensatie, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 of 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
 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. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis;
 5. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en het perceel op een kwalitatief goed wijze, passend in het landschap, wordt ingericht overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 6. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In deze onderbouwing zal uitgelegd worden hoe en waarom het nieuwe plan voldoet aan de gestelde criteria voor landschappelijke/ruimtelijke inpassing in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld en de daarvoor overkoepelende Welstandsnota Gemeente Westerveld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wateren. Het adres is Lange Drift 3.

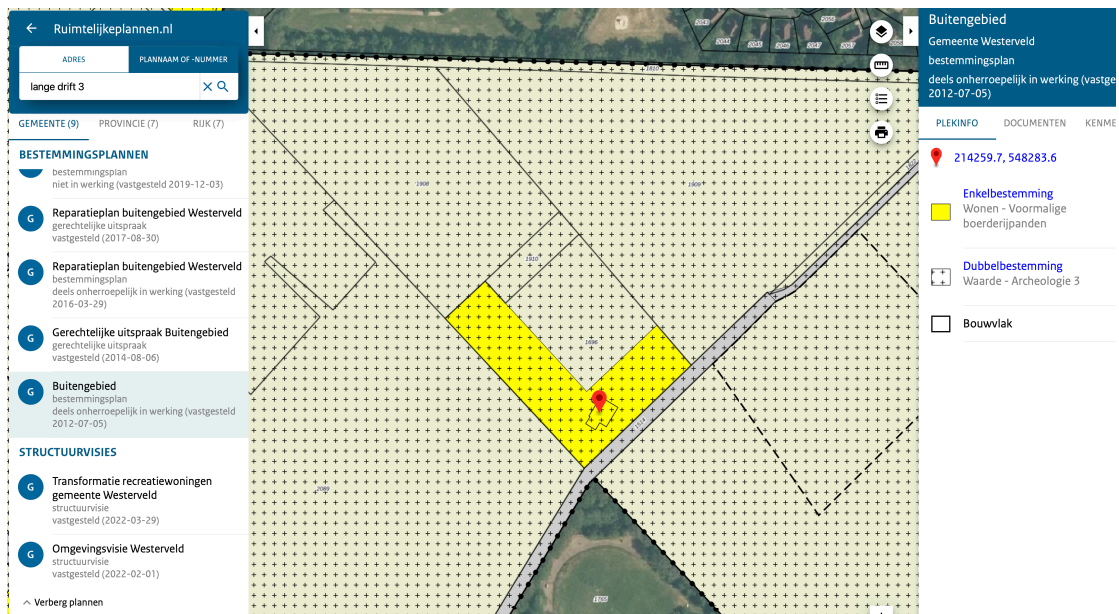


Afbeelding 1: luchtfoto plangebied en naaste omgeving

1.3 Planologische regeling

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2012 vigerend.

De bestemming van de locatie is 'Wonen – voormalige boerderijpanden'. 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.



Afbeelding 2: bestemming plangebied

Voor de gewenste plannen is op 25 mei 2023 reeds een positieve Principe-uitspraak afgegeven door de gemeente Westerveld. De Ruimte-voor-Ruimte-Regeling is in principe alleen toepasbaar bij het omzetten van een Agrarische bestemming, echter kan daar in dit geval op meegelift worden binnen de huidige bestemming.

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 (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Onderdeel hiervan is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's. De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De onderhavige aanvraag gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen en is daarmee niet als ladderplichtig aan te merken.

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.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV)

Naast de Omgevingsvisie dient er voor de Ruimte-voor-ruimte regeling ook gekeken te worden naar de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe uit 2023. Hiervoor geldt artikel 2.16 uit de POV.

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-regeling als in dat gebied bedrijfsmatige of maatschappelijke bebouwing aanwezig is die de oorspronkelijke functie is verloren, mits:
 - a. de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - b. onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3000 m² en ten minste 4000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5000 m² voor 5 compensatiewoningen.
 - c. In afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6000 m² wordt gesloopt.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een ruimtelijk plan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².
3. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
 - b. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
 - c. Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in lid 1 en 2 toont het ruimtelijk plan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
 - d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
 - e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

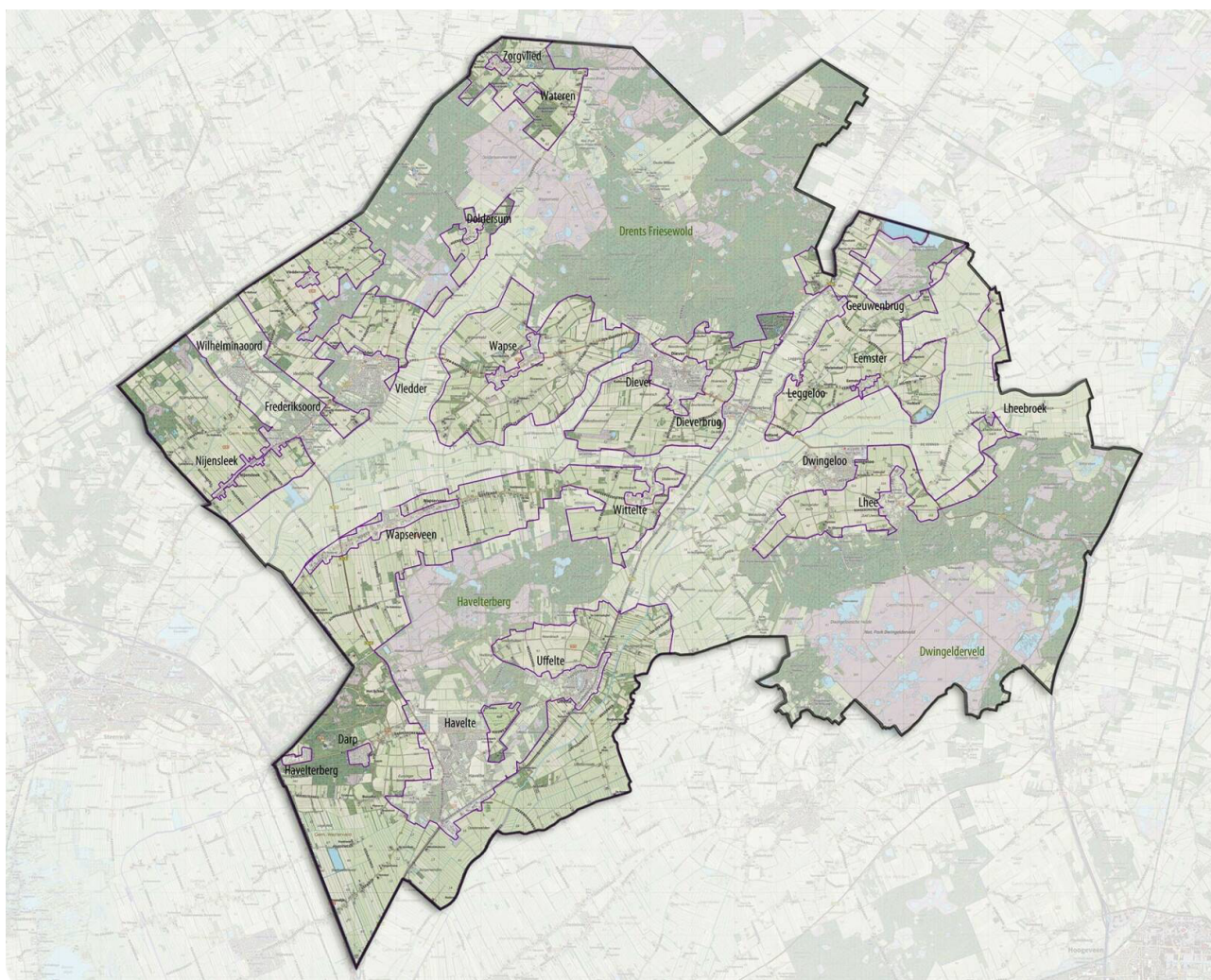
Daarnaast wordt er in de POV kort gesproken over eventuele splitsing van boerderijen:

Artikel 2.17 Woningbouw

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

- Op grond van deze regels in de POV is het gemeentelijke splitsingsbeleid uit 2024 ook mogelijk geworden. Beide onderdelen, zowel de nieuwbouw van de compensatiewoning als de splitsing van de huidige boerderij worden hiermee mogelijk gemaakt.

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie Westerveld welke is vastgesteld op 1 februari 2022. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Oude Veldontginningen'.



Afbeelding 3: Gebiedskompas Omgevingsvisie Westerveld; 'Oude Veldontginningen

Met name het beleid ten aanzien van het ruimtelijk en open karakter van de omgeving en het landschap is van belang voor de voorgenomen wijziging. De beleefbaarheid van dit gebied dient gehandhaafd te blijven, zo wordt aangegeven in de Omgevingsvisie ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen:

Beleefbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen vinden we dit belangrijk:

- We ondersteunen functieverandering of functieverbreiding van agrarisch bedrijven waar dit nieuwe kansen oplevert en de waarden over eind blijven.

Ondanks dat er op de Lange Drift reeds een woonbestemming rust en er dus van een daadwerkelijke functieverandering geen sprake is leveren de beoogde plannen wel een verbreding op ten aanzien van het aantal woningen, de geringe ingreep met de nieuw te bouwen woning zorgt er niet voor dat dit ten koste gaat van het ruimtelijk en open karakter van het landschap, de woningsplitsing heeft hierop zelfs helemaal geen invloed aangezien het hoofdgebouw niet zal worden vergroot. De aanwezige waarden blijven dus over eind.

De splitsing wordt mogelijk gemaakt in de beleidsregel voor woningsplitsing in het buitengebied van de Gemeente Westerveld, gepubliceerd op 25 juli 2024. Daarin worden toetsingsvoorwaarden gesteld. De situatie aan de Lange Drift 3 voldoet aan deze voorwaarden, in hoofdstuk drie worden deze nog eens nader benoemd.

Voor het plangebied is verder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' vigerend.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan konden Burgemeester & Wethouders het plan onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling wijzigen in die zin dat een tweede woning wordt gerealiseerd mits er minimaal 750m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt verwijderd.

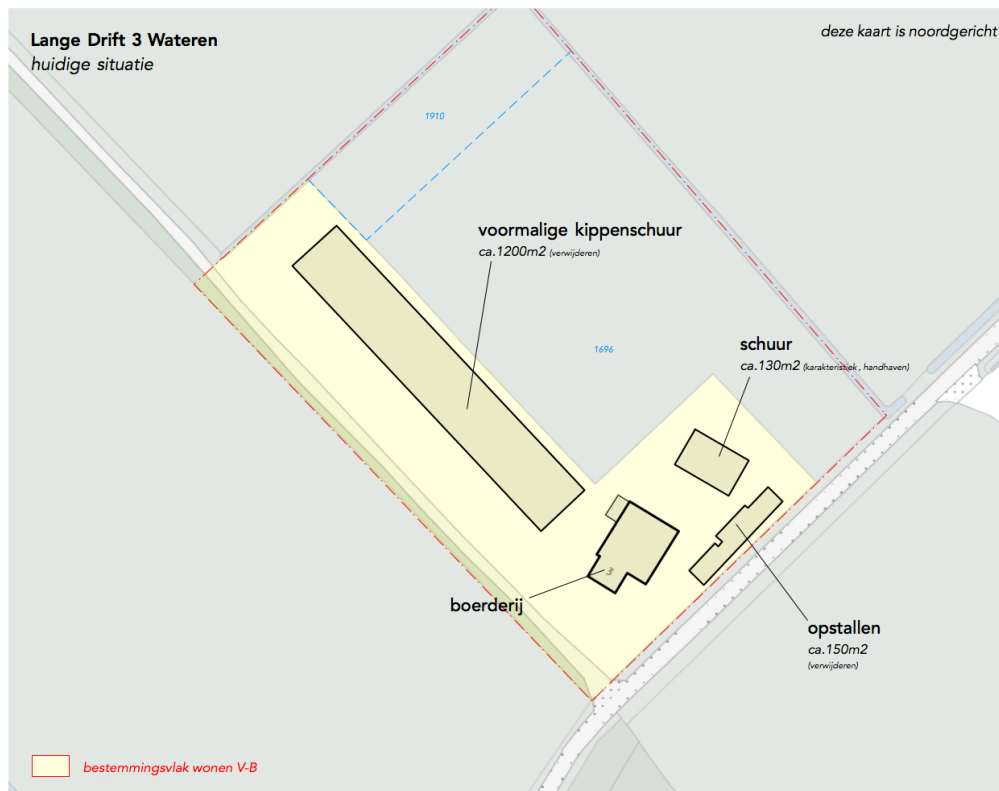
Aangezien er in dit geval geen sprake meer is van een agrarische bestemming is in 2023 het principeverzoek ingediend en gehonoreerd door B&W, waarmee er destijds toch gebruik gemaakt kon worden van deze wijzigingsbevoegdheid. Echter is het bestemmingsplan Buitengebied 2012 voor de agrarische gronden, waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid zou gelden, door de Raad van State vernietigd.

Het is echter ook zo dat de POV momenteel meer ruimte biedt dan deze oude wijzigingsbevoegdheid. Het plan past hiermee dus ook binnen toekomstig gemeentelijk beleid zonder dat landschap en bebouwingsbeeld ter plaatse onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wateren. Het adres is Lange Drift 3, gemeente Westerveld. Kadastrale aanduiding: Diever. Sectie A perceel nr. 1696.



Afbeelding 4: huidige situatie Lange Drift 3

3.2 Gewenste ontwikkeling

Het plan bestaat uit het verwijderen van de voormalige agrarische bebouwing en opstallen waardoor de realisatie van een nieuwe compensatiewoning in de noord-westhoek van het perceel mogelijk wordt.

Daarnaast wordt de huidige woonboerderij opgesplitst in twee wooneenheden. De splitsing wordt mogelijk gemaakt in de beleidsregel voor woningsplitsing in het buitengebied van de Gemeente Westerveld, gepubliceerd op 25 juli 2024. Daarin worden de volgende toetsingsvoorwaarden gesteld (zie tevens bijlage 6.1):

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. de te splitsen woning in het bestemmingsplan Buitengebied (2012) - en partiele herzieningen en wijzigingsplannen op het bestemmingsplan Buitengebied - bestemd is als
- 'Wonen' of
- 'Wonen- voormalige boerderijpanden' en aangeduid is met een bouwvlak,
niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;
2. de te splitsen woning als bedoeld in het eerste lid dient het bestaande hoofdgebouw te zijn, dan wel het hoofdgebouw dat op grond van de bouwregels nog kan worden uitgebreid;
3. na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 60m²;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen uit het GVVP van toepassing zijn;
6. de woningsplitsing draagt bij aan het behoud of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
7. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de splitsing past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij de inrit, bijgebouwen, erfverhardingen en parkeerplaatsen duidelijk zijn aangegeven en deze nieuwe erfinrichting na aanleg blijvend in stand wordt gehouden;
8. er geen milieubelemmeringen van omliggende gronden zijn;
9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. de toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie;
11. voor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan;
12. in afwijking van 11 is na splitsing in drie of meer woningen op een perceel met de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijpanden' binnen het bestaande bestemmingsvlak maximaal 300 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

De huidige boerderij en situatie voldoen aan deze gestelde toetsingsvoorwaarden.

De nieuwe situatie is terug te vinden in Afbeelding 5.



Afbeelding 5: realisatie nieuwe compensatiewoning en splitsing woonboerderij

3.3 Ruimtelijke consequenties

In de huidige situatie zijn er naast de boerderij reeds bijgebouwen en opstallen aanwezig, deze zullen grotendeels verwijderd worden en plaats maken voor de nieuwbouw. De nieuwe compensatiewoning krijgt de bestemming 'Wonen' zoals gebruikelijk is en zal maximaal 150m² worden, zoals tevens vermeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 onder artikel 53.

Ook voor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt hiernaar verwezen.

Daarnaast wordt de huidige woonboerderij opgesplitst in twee wooneenheden waardoor er samen met de compensatiewoning in principe drie wooneenheden ontstaan op het perceel.

Voor de twee wooneenheden in de gesplitste boerderij wordt de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan. Deze worden tevens verwoord in artikel 55.3.d van het Bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet alleen in de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en gaat nog niet dieper in op de massa en nadere detaillering van de bebouwing, wel wordt er reeds meegenomen dat alle bouwwerken passend zullen zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels qua afmeting en verschijningsvorm.

Voor de daadwerkelijke realisatie van de compensatiewoning en de woningsplitsing zullen te zijner tijd een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend worden voor alle betreffende onderdelen, zowel sloop-, en bouw- als omgevingsplantechnisch. Ook een inpassingplan met de erfinrichting en parkeervoorzieningen zal hierin meegenomen moeten worden

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 zelf geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drents Friese Wold - Leggelderveld, op een afstand van ongeveer 550 meter. Gezien de afstand tussen het plan en deze natuurgebieden, zijn door realisatie van het plan geen significante effecten te verwachten op dit Natura 2000 gebied. Hiervoor zal ten tijde van de aanvraag voor de daadwerkelijke bouw uiteraard nog wel een Aerius-berekening aangeleverd moeten worden.

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. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd en de oorspronkelijk agrarische bebouwing zal met vergunning worden verwijderd. Bij de daadwerkelijke sloop van de voormalige kippenshuur zal hiermee rekening worden gehouden.

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.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd worden.

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. In de huidige situatie bevindt zich echter al een boerderij met opstallen en de voormalige kippenschuur bevindt zich al grotendeels op de plek waar de nieuwe woning gerealiseerd zal worden. De grond is op nagenoeg het gehele perceel dus al eerder geroerd.

4.3 Waterbeheer

Wateren 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 grotendeels onverhard. Er zijn geen waterlopen aanwezig, noch is er sprake van beschermingszones of KRW-lichamen. Bij het plangebied is geen gemengd rioolstelsel aanwezig.

Onderzoek

Het plan betreft de verwijdering van bestaande bouwwerken en realisatie van een nieuwe compensatiewoning waarbij het bebouwd oppervlak een stuk kleiner wordt en als zodanig geen negatieve 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.

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 een nieuwe woning gerealiseerd wordt op het perceel moet er ook bekeken worden of de voorgenomen wijziging gevolgen heeft voor in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies.



Afbeelding 6: uitsnede bestemmingsplankaart

Op de uitsnede van de bestemmingsplankaart (*Afbeelding 5*) is te zien dat zich zowel aan de west- (Schurerslaan 2) als oostzijde (Lange Drift 6) van het perceel een Agrarische bestemming bevindt. De compensatiewoning zal aan de westkant van het perceel gerealiseerd worden waardoor deze dichterbij de Schurerslaan 2 komt te liggen dan de huidige woning. De locatie aan de Schurerslaan 2 wordt echter al omringd door woonbestemmingen die allemaal dichterbij liggen dan de beoogde compensatiewoning waardoor dit Agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering zou worden belemmerd.

Ook aan dit punt wordt dus 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 het bodemloket (www.bodemloket.nl). Figuur 7 betreft een uitsnede van deze bodemkaart.



Figuur 7: uitsnede bodemkaart bodemloket

Binnen het plangebied is geen historische activiteit bekend.

Het bouwplan omvat enerzijds de interne verbouw van de bestaande woonboerderij. Er is geen functiewijziging, het is en blijft woonfunctie. Derhalve is onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor dit onderdeel niet nodig.

Voor de nieuwbouwlocatie van de compensatie woning geldt dit wel, hiervoor zal met de daadwerkelijke aanvraag Omgevingsvergunning ook rekening worden gehouden.

Bij de realisering van de (ver-)bouwwerkzaamheden 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 Lange Drift in Wateren, 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 bouwlocatie voor de compensatiewoning ligt op ca. 330 meter vanuit de as van de weg Wateren. 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 nieuwbouwlocatie valt buiten deze geluidszone.

De bestaande woonboerderij aan de Lange Drift 3 ligt op ca. 290 meter vanuit de as van de weg Wateren. 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 verbouwlocatie valt ook buiten deze geluidszone.

De compensatiewoning komt buiten de geluidszone, de afstand tot de openbare weg is dus voldoende. De splitsing van de woning vindt binnen de bestaande woonboerderij plaats. Deze wordt niet uitgebreid. De afstand ten aanzien van de weg verandert niet en er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Derhalve is het voor beide onderdelen 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 Wateren 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 dit plan.

4.8 Externe veiligheid

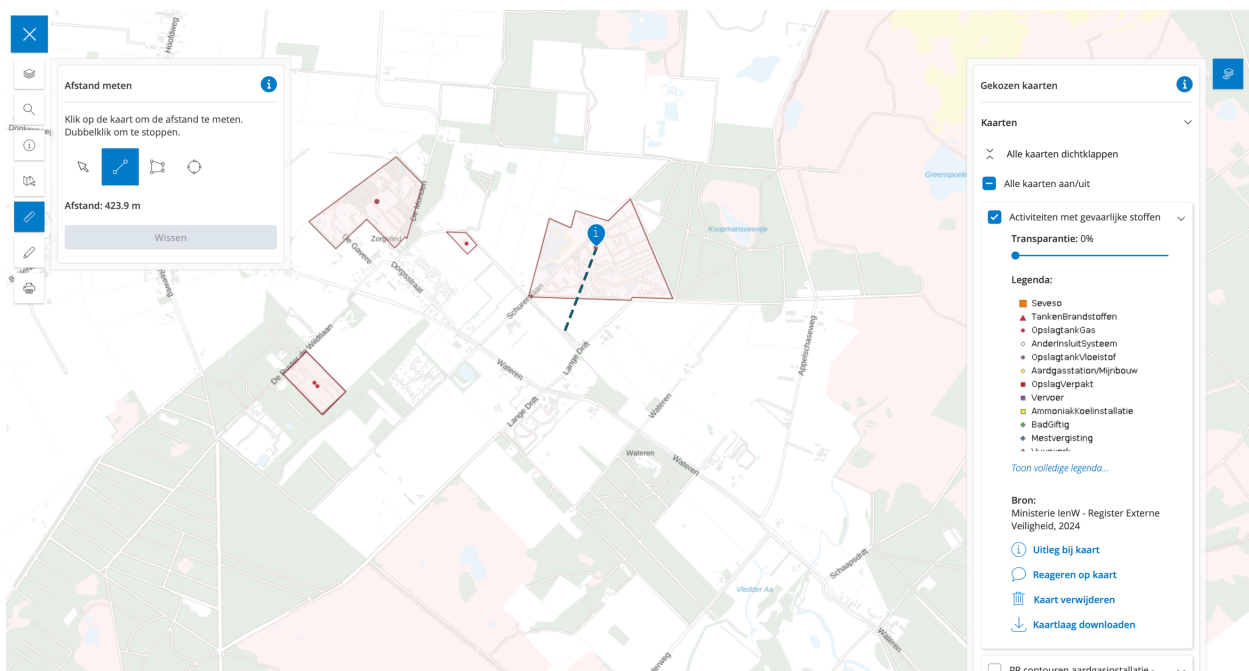
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

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 in Figuur 8 opgenomen (www.risicokaart.nl).



Figuur 8: uitsnede provinciale risicokaart

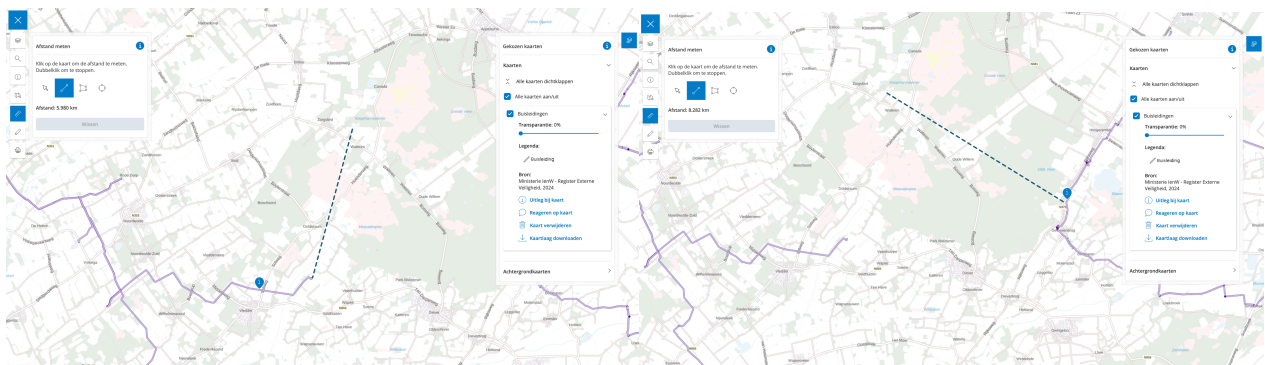
Op dik 400 meter afstand van de nieuwbouwlocatie staat een propaan opslagtank op Molencatenpark “Het Landschap”. De afstand van de bestaande woonboerderij tot deze tank is nog groter en zal voor de verbouw gelijk blijven aangezien het hier een bestaande woonboerderij betreft die alleen opgesplitst wordt. De afstanden van beide onderdelen tot het opslagpunt gevaarlijke stoffen zijn in deze dus ruim voldoende.

o

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.

Ook voor dit onderdeel is de risicokaart geraadpleegd, zie Figuren 9.1 en 9.2



Figuur 9.1 & 9.2: uitsneden provinciale risicokaart

Op bijna 6 kilometer afstand ligt buisleiding van Vermilion Oil & Gas en op meer dan 8 kilometer afstand ligt een transportleiding van de Gasunie. De afstand tot deze leidingen zal voor de verbouw gelijk blijven aangezien het hier een bestaande woonboerderij betreft die alleen opgesplitst wordt. De nieuwbouwlokatie voor de compensatie ligt zelfs nog verder weg ten opzichte van beide leidingen en levert in dit geval dus ook geen problemen op.

o

Hoofdstuk 5 UITVOERBAARHEID

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Indien er zienswijzen worden ingediend, zullen B&W deze beantwoorden in een reactienota. Tegen de door B&W verleende omgevingsvergunning kan beroep bij de rechtbank Noord-Nederland worden ingediend door belanghebbenden, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend of dat niet tijdig hebben gedaan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het 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 ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Gezien de omvang van het project is het aannemelijk dat er voldoende financiële middelen zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Met de omgevingsvergunning waarbij door middel van de uitgebreide procedure wordt afgeweken van het omgevingsplan/de huidige bestemming wordt de compensatiewoning mogelijk gemaakt.

Een dergelijk plan is conform het bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in principe exploitatie planplichtig.

Met de particuliere initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten dus anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatie plan niet noodzakelijk. Het college van B&W kan daarom bij de vaststelling van het wijzigingsplan beslissen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Hoofdstuk 6 BIJLAGEN

6.1 Toetsingsvoorwaarden beleid woningsplitsing in het buitengebied

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. de te splitsen woning in het bestemmingsplan Buitengebied (2012) - en partiele herzieningen en wijzigingsplannen op het bestemmingsplan Buitengebied - bestemd is als
 - 'Wonen' of
 - 'Wonen- voormalige boerderijpanden' en aangeduid is met een bouwvlak, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;
2. de te splitsen woning als bedoeld in het eerste lid dient het bestaande hoofdgebouw te zijn, dan wel het hoofdgebouw dat op grond van de bouwregels nog kan worden uitgebreid;
3. na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 60m²;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen uit het GVVP van toepassing zijn;
6. de woningsplitsing draagt bij aan het behoud of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
7. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de splitsing past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij de inrit, bijgebouwen, erfverhardingen en parkeerplaatsen duidelijk zijn aangegeven en deze nieuwe erfinrichting na aanleg blijvend in stand wordt gehouden;
8. er geen milieubelemmeringen van omliggende gronden zijn;
9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. de toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie;
11. voor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan;
12. in afwijking van 11 is na splitsing in drie of meer woningen op een perceel met de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijpanden' binnen het bestaande bestemmingsvlak maximaal 300 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

6.2 Principeuitspraak Gemeente Westerveld



Buro Spieker
De heer P. Spijkers
Entingheweg 21
7991 CC DWINGELOO

Datum
25 mei 2023

Ons kenmerk
2023-007227

Uw e-mail
25-03-2023

Uw kenmerk
-

Onderwerp
Principe-uitspraak Lange Drift 3 Wateren

Geachte heer Spijkers,

Op 25 maart 2023 verzond u uw principeverzoek met betrekking tot Lange Drift 3 in Wateren. Hierover kan ik u het volgende meedelen.

Uw principeverzoek

Lange Drift 3 Wateren heeft de bestemming 'Wonen-Voormalige Boerderijpanden' in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Er was vroeger een agrarisch bedrijf, maar er is dus al lange tijd sprake van een woonbestemming, waar momenteel één woning is toegestaan, namelijk de voormalige agrarische bedrijfswoning.

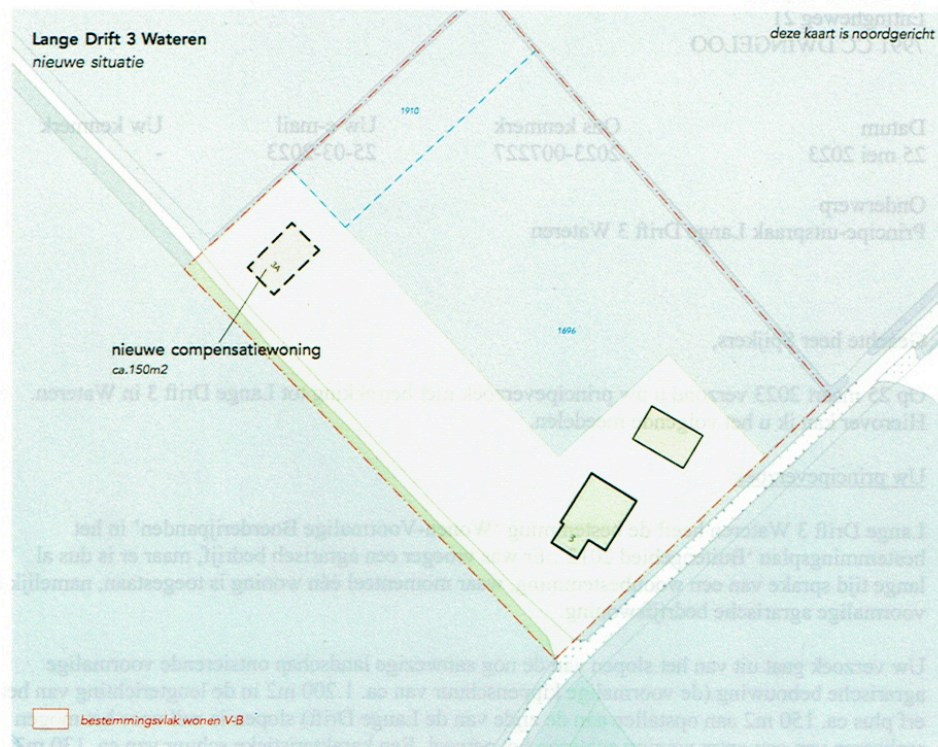
Uw verzoek gaat uit van het slopen van de nog aanwezige landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing (de voormalige kippenschuur van ca. 1.200 m² in de lengterichting van het erf plus ca. 150 m² aan opstallen aan de zijde van de Lange Drift) slopen in ruil voor het mogen realiseren van een extra woning achterop het perceel. Een karakteristieke schuur van ca. 130 m² achter de woonboerderij blijft staan als bijgebouw bij de bestaande woning.

In uw verzoek wordt dit in de figuur 'nieuwe situatie' weergegeven (zie volgende pagina):

Bezoekadres: Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever Postadres: Postbus 50, 7970 AB Havelte
T 14 0521 | E info@gemeentewesterveld.nl | www.gemeentewesterveld.nl
BTW-identificatie: NL 8062.98.844.B.01 | KvK: 01172480 | Bankrekening: NL27BNGH0285079085

25 mei 2023

2 / 5



Principe-uitspraak van B&W

Burgemeester en wethouders (B&W) hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling op het perceel Lange Drift 3 Wateren, zoals gevraagd in uw principeverzoek bij de figuur 'nieuwe situatie', onder de volgende voorwaarden:

1. de in het verzoek als te verwijderen aangegeven bebouwing (de voormalige kippenschuur van 1.200 m² en opstallen van 150 m² aan de zijde van de Lange Drift) daadwerkelijk wordt verwijderd;
2. de extra te realiseren woning voldoet aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en het 'Beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld'.

Deze principe-uitspraak is richtinggevend voor wat betreft de planologische haalbaarheid van het plan. Een principe-uitspraak van B&W is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en zodoende niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

25 mei 2023

3 / 5

Hieronder licht ik toe hoe de beoordeling heeft plaatsgevonden, vraag ik aandacht voor betaling van leges en ga ik kort in op de te volgen procedure.

Beoordeling principeverzoek

De Ruimte-voor-Ruimte-Regeling biedt de mogelijkheid voor medewerking aan uw verzoek. Ook voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die reeds een woonbestemming heeft gekregen. Medewerking is wel mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan (indien het ontwerp bestemmingsplan nog in 2023 ter inzage wordt gelegd). Vanaf 2024 is medewerking overigens ook mogelijk, maar dan onder de regels van de Omgevingswet.

De eisen om van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling gebruik te maken, zijn opgenomen in artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) Drenthe:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;*
- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;*
- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;*
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;*
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;*
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuur netwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.”*

Ad a. De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing was reeds aanwezig op 2 juni 2010.

Ad b. Er wordt meer dan 750 m² gesloopt, namelijk (ca. 1.200 + ca. 150=) ca. 1.350 m².

Ad c. en d. zijn niet van toepassing.

Ad e. Qua afmetingen voor de nieuwe woning moet worden aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming ‘Wonen’ in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012’. De voorgestelde inrichting van het perceel is een goede keuze. Het slopen van ca. 1.350 m² landschap ontsierende bebouwing levert een duidelijke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de beeldkwaliteit dient de

nieuwe woning te voldoen aan de welstandseisen die worden gesteld in het 'Beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld'. Deze eisen gelden voor alle nieuwe woningen in het gebied.

Ad f. Het perceel ligt buiten de gebieden 'Natuur Netwerk Nederland' en 'Beekdal en bergingsgebied' zoals bepaald in de POV Drenthe.

Naast de eisen van de POV Drenthe moet ook worden getoetst aan eventuele relevante omgevingsaspecten. Hier moet in de toelichting van een door de aanvrager aan te leveren bestemmingsplan worden ingegaan, indien nodig gemotiveerd door onderzoek. In het algemeen wordt archeologisch- en ecologisch onderzoek vereist. Van archeologisch onderzoek kan worden afgezien indien de bodem ter plaatse al verstoord is. Dit zal bij de nieuwe woning in ieder geval deels het geval zijn, omdat deze grotendeels komt te staan waar nu nog de af te breken kippenschuur staat. Juist voor het afbreken van de bebouwing kan sprake zijn van verstoring van soorten zoals vleermuizen. Verder relevant in deze zaak is de nabijheid van twee agrarische bedrijven, te weten Lange Drift 6 en Schurerslaan 2. Echter is er nu ook al sprake van een woonbestemming op Lange Drift 3. De extra woning komt vanuit Lange Drift 6 gezien juist verder weg te liggen dan de huidige woning Lange Drift 3, waardoor de huidige woning al meer beperkend is voor het bedrijf. De afstand van de nieuwe woning tot de bebouwing van Schurerslaan 2 is minstens 150 m.

Leges

Overeenkomstig artikel 2.3.4.7 van de 'Legesverordening 2023' bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan € 389,30. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een nota.

Herziening bestemmingsplan (beknpte informatie)

Indien dit wordt aangevraagd, zullen burgemeester en wethouders (B&W) planologisch medewerking verlenen via de procedure van de herziening van het bestemmingsplan. Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dient het ontwerp van het bestemmingsplan dan nog wel in 2023 ter inzage te worden gelegd.

De aanvrager dient dan via een stedenbouwkundig bureau een ontwerp bestemmingsplan aan te leveren, inclusief eventueel benodigde omgevingsonderzoeken. B&W beslissen over het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen. Vervolgens adviseren B&W de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad neemt een besluit over de vaststelling. Belanghebbenden kunnen tegen een vastgesteld bestemmingsplan in beroep bij de Raad van State. De leges voor de procedure van een bestemmingsplan bedragen € 1.000,-.



25 mei 2023

5 / 5

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

De heer E.A.A. van Dam
Beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Team Ruimtelijke Ontwikkeling