

BESTEMMINGSPLAN

ROLLESTRAAT 35, WAPSE, VASTGESTELD

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN ROLLESTRAAT 35 WAPSE
GEMEENTE WESTERVELD

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	10 februari 2021
Versie	Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Afwijkingsmogelijkheid	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied	5
2.1 Ligging	5
2.3 Beschrijving plangebied	6
2.3 Geldende planologische situatie	7
2.4 Toets aan initiatief	9
3. Beschrijving van het initiatief	10
3.1 Achtergrond	10
3.2 Nadere toelichting op het plan	10
3.3 Toets aan wijzigingsbevoegdheid	11
3.4 Conclusie	12
4. Beleidskader	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	13
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	14
4.3 Provinciaal beleid	14
4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	14
4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Structuurvisie Westerveld	18
4.4.2 Woonvisie 2017 - 2025	19
4.4.3 Welstand	19
4.4.4 Hergebruik karakteristieke panden	20
4.5 Conclusie	20
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	21
5.1 Algemeen	21



5.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
5.2.1 Archeologie	21
5.2.2 Monumentenzorg.....	22
5.3 Flora en fauna	23
5.4 Bodem	23
5.5 Geluid	24
5.6 Water.....	25
5.7 Bedrijven en milieuzonering	25
5.8 Externe veiligheid.....	26
5.9 Luchtkwaliteit.....	26
5.10 Verkeer en parkeren.....	27
5.11 Mer-beoordeling	28
5.12 Conclusie.....	29
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	30
6.1 Algemeen.....	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3 Economische uitvoerbaarheid	30
7. Toelichting op de regels	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Opzet regels	31
7.2.1 Inleidende regels	31
7.2.2 Bestemmingsregels	31
7.2.3 Algemene regels.....	32
7.2.4 Overgangs- en slotregels.....	32
7.3 Nadere toelichting op de regels.....	32
Bijlagen	33
Bijlage 1. AERIUS-berekening	34
Bijlage 2. Digitale watertoets.....	35



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en opstallen aan de Rollestraat 35 in Wapse (gemeente Westerveld). Het voornemen is om de bedrijfsmatige recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming alsmede de planologische opsplitsing naar twee separate wooneenheden om twee gezinnen te kunnen huisvesten. Tevens voorziet het initiatief in het behoud van de recreatieve bestemming van het vrijstaande bijgebouw om deze te kunnen blijven gebruiken als recreatieappartement.

1.2 Afwijkingsmogelijkheid

De gronden en bouwwerken binnen de geldende bestemming zijn bestemd voor recreatieve bewoning van gebouwen alsmede één dienstwoning. Het gebruiken van de opstallen voor permanente bewoning (alsmede woningsplitsing) is in strijd met de gebruiksvoorschriften. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid om dit voorgenomen gebruik te wijzigen. Daarom dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderliggende toelichting biedt dit inzicht.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Rollestraat 35, in het noorden van Wapse. Op onderstaande afbeelding is de ligging binnen Wapse weergegeven.



Ligging Rollestraat 35 binnen Wapse. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Wapse is een esdorp in de gemeente Westerveld, en telt circa 650 inwoners. Wapse ligt circa 21 kilometer ten noordwesten van Hoogeveen, tussen Vledder en Diever, aan de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold en maakt onderdeel uit van de gemeente Westerveld.

Het dorp ligt vrijwel geheel ten noorden van de Ten Darperweg. Deze weg verbindt Diever en Vledder. Naast enkele agrarische bedrijven en bedrijven op het gebied van recreatie, overheerst de woonfunctie. Centraal in het dorp liggen de voetbalvelden.



2.3 Beschrijving plangebied

Algemeen

Aan de zijde van de Rollestraat staan een boerderij en een recreatief bijgebouw. Een groot deel van het plangebied bestaat uit agrarische grond en tuin. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied aan de Rollestraat 35 in Wapse. Bron: google maps.

Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden en is een veeteeltbedrijf met boerderijcamping gevestigd.

Ten zuiden van het plangebied liggen de sportvelden en is een woning gelegen. Het plangebied en de sportvelden zijn door middel van een groenstrook van elkaar gescheiden. Tegenover de woonboerderij bevinden zich, in de vorm van lintbebouwing, woningen. Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom met het buitengebied.

Boerderij

In 1925 is de boerderij gebouwd en vergund als woonboerderij. Voor de boerderij, met de naam 'Jonckers Hoeve', is vervolgens in 1981 een vergunning verleend voor het gebruiken van de boerderij als 'recreatieboerderij voor gehandicapten'. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Wapse 2009' heeft het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' gekregen, om zo de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie. Gronden en bouwwerken binnen deze bestemming zijn bestemd voor recreatieve bewoning van gebouwen alsmede één dienstwoning.

Op de volgende foto's is een impressie van de woonboerderij gegeven.



Impressies van de woonboerderij.

Gastenverblijf

Naast de boerderij is binnen het plangebied een gastenverblijf aanwezig. Zie onderstaande foto. Dit gastenverblijf beschikt over een woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers en een badkamer. Tevens heeft dit gastenverblijf een aparte opgang en privétuin.

Buitenruimte

Rondom de bebouwing op het terrein is veel buitenruimte aanwezig. Zo zijn er veel parkeerplaatsen, een grote tuin en een groot terras, afgestemd op de voormalige functie van de recreatieboerderij. Het achterste gedeelte van het plangebied bestaat uit agrarische grond, zie onderstaande foto.



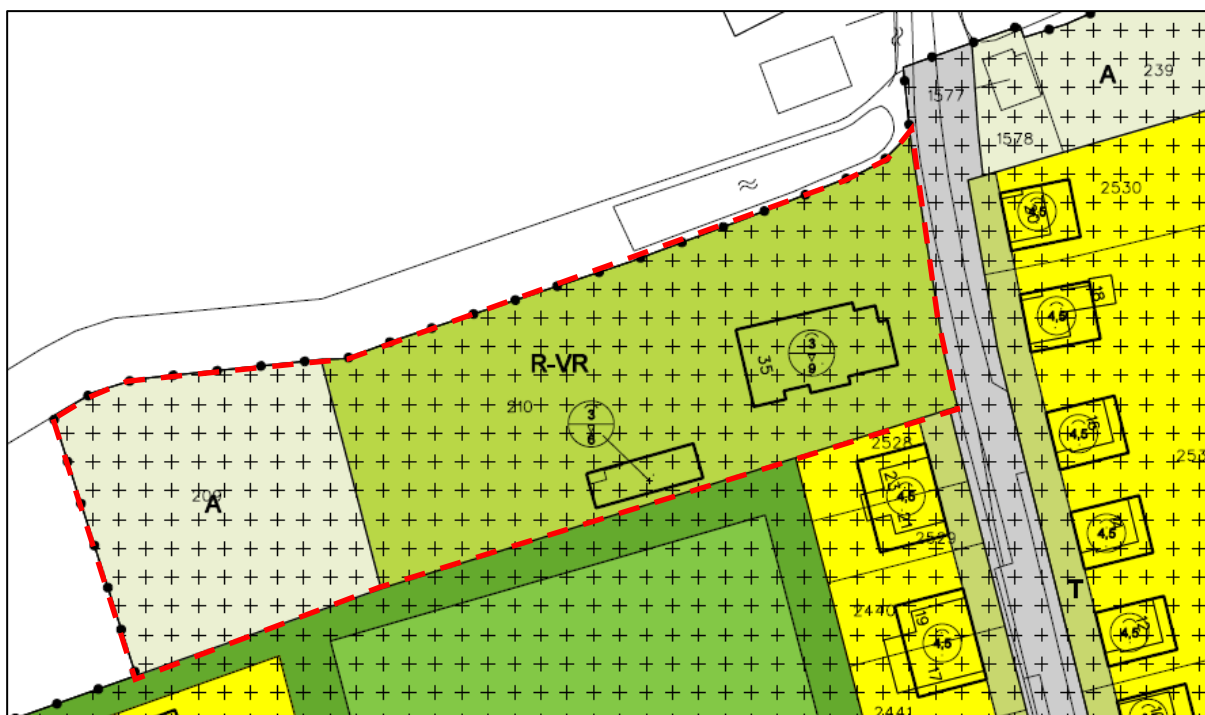
Gastenverblijf.



Achterliggend agrarisch terrein.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wapse' (2009). Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Agrarisch'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wapse 2009'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Toelichting op de bestemmingen

'Recreatie – Verblifsrecreatie'

De voor Recreatie - Verblifsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) recreatieve bewoning van gebouwen;

met daarbij behorende;

- b) voorzieningen;
- c) gebouwen - waaronder begrepen een dienstwoning -;
- d) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e) wegen;
- f) paden;
- g) parkeervoorzieningen;
- h) water;
- i) groenvoorzieningen.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van verblifsrecreatieve ruimten voor permanente bewoning.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen



met daarbij behorende:

- b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) a recreatieve bewoning van gebouwen;

met daarbij behorende;

- b) voorzieningen;
- c) gebouwen - waaronder begrepen een dienstwoning -;
- d) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e) wegen;
- f) paden;
- g) parkeervoorzieningen;
- h) water;
- i) groenvoorzieningen.

Gronden en bouwwerken binnen deze bestemming zijn bestemd voor recreatieve bewoning van gebouwen alsmede één dienstwoning.

2.4 Toets aan initiatief

Het voornemen is om de bedrijfsmatige recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming alsmede de planologische opsplitsing naar twee separate wooneenheden. Tevens voorziet het plan er in om het vrijstaande bijgebouw bedrijfsmatig te kunnen blijven gebruiken als recreatieappartement.

Gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn bestemd voor recreatieve bewoning van gebouwen alsmede één dienstwoning. Het gebruiken van de opstallen voor permanente bewoning (in de vorm van twee woningen) is in strijd met de gebruiksvoorschriften.

Het gebruik van de schuur voor recreatieve doeleinden is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid om dit voorgenomen gebruik te wijzigen. Daarom dient het bestemmingsplan te wijzigen. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

In de navolgende hoofdstukken is het voornemen getoetst aan ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige uitgangspunten en is inzichtelijk gemaakt dat een herbestemming naar wonen in combinatie met woningsplitsing naar twee woningen, alsmede het gebruiken van het vrijstaande bijgebouw als recreatieappartement, niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

De boerderij aan de Rollestraat 35 betreft een grootschalige en karakteristieke boerderij. Het is bekend dat het in stand houden van dergelijke panden veel inspanning en kapitaal vraagt, terwijl instandhouding vanuit het aspect van ruimtelijke kwaliteit wenselijk is.

Om het behoud van karakteristieke boerderijen te stimuleren en verloedering tegen te gaan is er voor de grote boerderijen, met een minimale oppervlakte van 200 m², een regeling tot woningsplitsing opgenomen in de nieuwere bestemmingsplannen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is enerzijds sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en wordt anderzijds voorkomen dat de bebouwing leeg komt te staan, verloederd en afbreuk doet aan de ter plaatse voorkomende landschapswaarden. De boerderij aan de Rollestraat 35 heeft een oppervlakte van ca. 330 m² en voldoet daarmee ruimschoots aan dit criterium voor splitsing in aanmerking komen. Het plan is dan ook op deze methodiek geënt, zoals in paragraaf 3.3 nader toegelicht.

3.2 Nadere toelichting op het plan

Boerderij

Onderliggend plan voorziet in de splitsing van de boerderij in twee zelfstandige woningen met een eigen opgang ten behoeve van permanente bewoning. De verbouwing vindt binnen het bestaande bebouwingsvolume plaats waardoor de karakteristieke uitstraling van het pand behouden blijft.

Op de volgende afbeelding is weergegeven op welke wijze de splitsing plaats zal vinden.



Splitsing bestaande boerderij, begane grond.



Schuur

Het bestaande bijgebouw (schuur) wordt benut als:

- recreatieverblijf (omvang ca. 7 x 6 meter)
- schuur (7 x 6 meter)
- gedeelte kapschuur (10 x 5 meter)

Het bouwvlak wordt hier op aangepast. De schuur behoudt daardoor gedeeltelijk de recreatieve bestemming zoals die nu geldt. Teven blijft opslagruimte beschikbaar voor de twee woningen.

Buitenruimte

Het perceel waar onderliggend plan betrekking op heeft is groot. Er is ruim voldoende gelegenheid tot parkeren en er is een grote tuin aanwezig. Ruimtelijk en functioneel verhouden de woningen en de (bepaalde) recreatie zich uitstekend op het erf.

3.3 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

Zoals reeds in paragraaf 3.1 opgenomen voorzien nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Westerveld in de mogelijkheid om voormalige boerderijen te splitsen in meerdere wooneenheden. Onderliggend plan is in lijn met deze regeling. Aan de splitsing van een voormalige boerderij in meerdere woningen zijn voorwaarden verbonden. In deze paragraaf worden de voor onderliggend plan relevante voorwaarden benoemd en wordt aangegeven op welke wijze het plan hier aan voldoet.

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

- de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen';

Vertaling in plan

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen' aangegeven.

- de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;

Vertaling in plan

Het plan voorziet in splitsing naar twee woningen binnen het bestaande bouwvolume.

- bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;

Vertaling in plan

De woning bedraagt 330 m².

- de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 57.3onder a wordt verleend;

Vertaling in plan

Aan deze wijzigingsmogelijkheid wordt geen invulling gegeven.

- de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;



Vertaling in plan

In paragraaf 4.4.2 van deze toelichting wordt aangetoond dat het plan past binnen het geldende woonbeleid.

- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Vertaling in plan

In paragraaf 5.7 is aangetoond dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Vertaling in plan

In paragraaf 5.7 is aangetoond dat omliggende functies niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden.

Op basis van voorgaande is aangetoond dat het plan voldoet aan de randvoorwaarden van de wijzigingsmogelijkheid.

3.4 Conclusie

De plannen voor de splitsing van de bestaande karakteristieke boerderij in twee woningen is ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar op de locatie. De beeldkwaliteit en stedenbouwkundige invulling sluiten aan op de omliggende bebouwing en functies. Door verruiming van de bewegingsmogelijkheden van de boerderij wordt leegstand tegengegaan, wat de kwaliteit van zowel het pand als de omgeving ten goede komt.

In de volgende hoofdstukken wordt het plan op hoofdlijn getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en milieukundige aspecten.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is



bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

In onderliggend initiatief is sprake van het realiseren van twee woningen op basis van de splitsing van een bestaande boerderij. Deze boerderij deed onder andere dienst als bedrijfswoning. Per saldo neemt het aantal woningen daardoor met één toe en zodoende is het plan niet ladder-plichtig. Het recreatieve appartement in de schuur is niet dusdanig van omvang dat het ladderplichtig is.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het plan is niet Ladder-plichtig. De totale ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.



Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt enkele ontwikkelingen mogelijk. Bij de ontwikkelingen is er geen sprake van strijdigheid met de in de omgevingsvisie opgenomen provinciaal belangen.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn voor de provincie van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Toets aan initiatief

Aan het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten toegekend:

1. Kernkwaliteit Landschap, Esdorpenlandschap
 2. Kernkwaliteit Cultuurhistorie, Respecteren
 3. Kernkwaliteit Archeologie, beschermingsniveau 1 (generiek)
 4. Kernkwaliteit Archeologie, beschermingsniveau 4, verwachte archeologische waarden es
 5. Kernkwaliteit aardkundige waarde, beschermingsniveau hoog
-
1. Kernkwaliteit Landschap, Esdorpenlandschap

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

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

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpstructuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het



wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend, zoals dat ook voor de Rollestraat geldt. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoren of molen boven het silhouet uit.

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.

De Rollestraat bestaat uit klinkerbestrating en de bestaande bebouwing waar onderliggend initiatief betrekking op heeft betreft oorspronkelijke agrarische bebouwing. Het plan doet geen afbreuk aan deze kwaliteiten. Ook heeft het plan negatieve invloed op het provinciale beleid ten aanzien van de karakteristieke beplanting. Bestaande beplanting, voor zover deze nog karakteristiek aanwezig is, wordt niet aangetast.

2. Kernkwaliteit Cultuurhistorie, Respecteren

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota 'Cultuurhistorisch Kompas Drenthe'. Twee doelstellingen staan hierin centraal.

- Ten wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. De provincie dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Het plan voorziet door splitsing en gebruik voor twee woningen in het behoud van een karakteristiek pand. Het karakteristieke karakter van zowel het pand als de omgeving van het pand worden daardoor niet aangetast maar juist behouden. Dat is in lijn met het provinciale beleid.

3. Kernkwaliteit Archeologie, beschermingsniveau 1 (generiek)

4. Kernkwaliteit Archeologie, beschermingsniveau 4, verwachte archeologische waarden es

Voorgaande kernkwaliteiten voorzien in het behoud van de archeologische waarden die ter plaatse van het plangebied aanwezig kunnen zijn. In gebieden of terreinen waar archeologische waarden worden verwacht (verwachtingsgebieden) die van provinciaal belang zijn, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de archeologische beroepsgroep geldende kwaliteitseisen. Om die rede is aan het bestemmingsplangebied, ondanks dat het plan geen fysieke ingrepen mogelijk maakt, een archeologische dubbelbestemming aan het plangebied toegekend. Daaraan is een onderzoeksplicht gekoppeld bij uitvoeren van graafwerkzaamheden, waarmee invulling is gegeven aan het provinciale beleid.



5. Kernkwaliteit aardkundige waarde, beschermingsniveau hoog

In gebieden met een hoog beschermingsniveau heeft de provincie de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Op zich heeft de wijziging van recreatiewoning naar (gesplitste) woning geen gevolgen voor de aardkundige waarden. Echter kunnen op een later moment bijvoorbeeld bij de bouw van bijgebouwen, het aanleggen van vijverpartijen en wallen de karakteristieken en de overgang van dekzandrug naar grondmorenewelving aantasten. In de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zijn onder artikel 5.4 bepalingen opgenomen ter bescherming van de aardkundige waarden. De bescherming is daarmee juridisch geregeld.

Conclusie

Onderliggend initiatief, waarbij een karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee woningen, draagt bij aan de hiervoor genoemde provinciale doelstellingen en kernkwaliteiten. Het plan is kleinschalig (Drentse maat). Met dit plan blijft een karakteristiek pand behouden (authenticiteit, 'Drenth's, ken kwaliteit cultuur), wat bijdraagt aan behoud van zowel ruimtelijke als landschappelijk kenmerken en kwaliteiten van het Drentse landschap.

De voorziene bewoning en ondergeschikte recreatieve functie draagt tevens bij aan de levendigheid van het dorp en geeft invulling aan een specifieke woonvraag.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling zijn gehouden. Met de omgevingsverordening wordt de omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologische relevante aspecten betreft.

In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, er dan in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie.

Verder komt binnen de verordening aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Voor gemeenten is ruimte om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd.

De kaarten behorend bij de verordening zijn bijzonder precies. Op perceelsniveau is weergegeven of een locatie binnen een thematische begrenzing valt of niet. Het plangebied valt binnen het gebied 'esdorpenlandschap'.

Vertaling naar onderliggend plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt planologisch-juridisch geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die invloed hebben op de genoemde kernkwaliteiten en thema's. Het plan is op basis van provinciaal beleid uitvoerbaar.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Westerveld

De structuurvisie beschrijft 'de stip aan de horizon' voor Westerveld, de ambities voor de gemeente. Het geeft daarmee richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie vormt zowel een afwegingskader voor initiatieven van derden, als ook een inspiratiebron en uitnodiging richting bewoners, ondernemers en andere partijen uit de samenleving om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan het bereiken van die 'stip'. De basis voor dit kader vormen de kernkwaliteiten van de gemeente (sociaal, toeristisch/landschappelijk en cultuurhistorisch). In de structuurvisie doet de gemeente uitspraken op hoofdlijnen over thema's zoals de ruimtelijke structuur, woonaanbod en -omgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid en mobiliteit.

Wonen en leefbaarheid

Westerveld kenmerkt zich qua bewoning door een groot aantal dorpen en buurtschappen, waarbinnen over het algemeen sprake is van een hechte samenleving. De connecties tussen de dorpen onderling zijn minder hecht. Gesteld wordt dat Westerveld iets unieks te bieden moet hebben, wil ze inwoners van elders verleiden om in de gemeente te komen wonen. Dat unieke zit hem uiteraard in de mooie woonomgeving, vol van recreatiemogelijkheden en van mooie natuur. Maar het zijn ook de mooie dorpen met oude panden zelf, of de boerderijen die op enig termijn beschikbaar komen, die attractief zijn voor de Westervelders zelf alsook voor nieuwe bewoners uit andere gebieden van Nederland.

Kijkend naar de onderwerpen leefbaarheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen is op dit moment het fenomeen 'krimp' belangrijk. Op basis van CBS-cijfers wordt in de toekomst, zoals voor veel landelijke gemeenten in Nederland, een krimpende bevolking verwacht als gevolg van ontgroening en vergrijzing. Hier kan op verschillende manieren mee worden omgegaan, namelijk:

- aanvaarden dat krimp plaats gaat vinden en zorgen dat op het gebied van wonen en (zorg)voorzieningen wordt ingespeeld op dit proces, of
- ontkennen en gewoon blijven functioneren zoals altijd, accepteren dat het allemaal wat minder wordt maar daar wel tegendruk in genereren, of
- krimp zoveel mogelijk proberen te voorkomen door zoveel mogelijk de ontgroening tegen te gaan. Maar welke gemeente wil dat nu niet?

Algemeen wordt gesteld dat de vergrijzing een redelijk autonome ontwikkeling is die al een tijd aan de gang is en waar benodigde initiatieven in bijvoorbeeld de zorg zullen ontstaan. De gemeente dient deze ontwikkelingen uiteraard te faciliteren, maar hoeft hier niet erg actief op te sturen. Momenteel kent de gemeente Westerveld al een behoorlijk 'scheve' bevolkingsopbouw met relatief weinig jongeren. Dit is slecht voor onder andere de leefbaarheid in de dorpen en de participatie in het verenigingsleven. Daarom zou het beleid van de gemeente erop gericht moeten zijn, zoveel mogelijk 'eigen jeugd' te behouden in Westerveld en waar mogelijk jongeren of jonge gezinnen naar de gemeente te trekken.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de splitsing van een karakteristieke boerderij. Deze zal worden bewoond door twee gezinnen uit het westen die expliciet kiezen voor ruimte en rust die Wapse te bieden heeft. Dit brengt leefbaarheid en jonge aanwas. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie.



Recreatie

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in Westerveld worden onder voorwaarden gefaciliteerd. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen het buitengebied en de kernen. In het buitengebied geldt:

- nieuwvestiging van reguliere kampeerterreinen is mogelijk onder voorwaarden die aansluiten bij provinciaal beleid. Er wordt gekeken naar de economische effecten van de nieuwe locatie en de directe omgeving. Ook wordt de ontwikkeling geplaatst in de beoogde ontwikkelingsrichting van het ontwikkelingsgebied;
- binnen het ontwikkelingsgebied 'Natuur en Recreatie' zijn recreatieve ontwikkelingen alleen aan de randen mogelijk. De nieuwe ontwikkeling mag niet ten koste gaan van bestaande functies zoals natuur en bedrijvigheid;
- nieuwvestiging van verblijfsrecreatie/bungalowterreinen wordt niet uitgesloten. Het accent ligt echter op de bestaande bedrijven;
- de gemeente Westerveld staat bed & breakfastvoorzieningen toe in bestaande bebouwing in het buitengebied;
- verbreding van de agrarische bedrijvigheid met niet-agrarische bedrijvigheid is mogelijk waaronder kleinschalig kamperen.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in het benutten van een deel van een bestaande schuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Ook in de huidige situatie is op het terrein sprake van verblijfsrecreatie. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2017 - 2025

De gemeente streeft er naar dat Westerveld anno 2025 een landelijke, hechte en groene gemeente is met open, warme dorpsgemeenschappen en allerlei voorzieningen waar het goed wonen is voor jong en oud. Waar ook jonge gezinnen en senioren uit de steden in de regio of verder weg hun plek hebben gevonden.

Expliciet wordt in het beleid benoemd dat er woonruimte moet zijn voor zowel jongen gezinnen als voor ouderen. Doelstelling daarbij is dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente streeft daarbij naar een duurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Vertaling naar onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de splitsing van een bestaande boerderij, waardoor er twee gezinnen kunnen wonen. Dit betreft een duurzame vorm van het behoud van (woon)bebouwing waarbij zowel een jong gezin als ouderen letterlijk onder één dak wonen. Dit sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Welstand

In 2010 heeft de gemeente Westerveld de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie. De Woningwet noemt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde om bouwplannen op redelijke eisen van welstand te laten toetsen. De nota biedt het inhoudelijke kader voor het overleg met de betrokkenen en de uiteindelijke advisering.



Aangezien voorliggend plan in hoofdzaak een wijziging van het huidige gebruik van een pand betreft en niet voorziet in het realiseren van grootschalige bouwkundige objecten, is het bestemmingsplan niet in strijd met de welstandsnota.

4.4.4 Hergebruik karakteristieke panden

Het is bekend dat het in stand houden van grote karakteristieke boerderijen veel inspanning en kapitaal vraagt. De nieuwere bestemmingsplannen (o.a. Havelte en Buitengebied) heeft de gemeente Westerveld voor dergelijke panden een specifieke woonbestemming, namelijk de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpand', opgenomen. Deze bestemming beschermt de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij. Om dit behoud te stimuleren en verloedering tegen te gaan is er voor de grote boerderijen, met een minimale oppervlakte van 200 m², een regeling tot woningsplitsing opgenomen in de nieuwere bestemmingsplannen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is enerzijds sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en wordt anderzijds voorkomen dat de bebouwing leeg komt te staan, verloederd en afbreuk doet aan de ter plaatse voorkomende landschapswaarden.

Onderliggend plan sluit aan op bovenstaande bestemmingsregeling.

4.5 Conclusie

In voorgaande paragrafen is onderliggend initiatief getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. Hieruit komt naar voren dat het plan in lijn is met dit beleid.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Op de archeologische beleidskaart is het plan aangewezen als een gebied met hoge archeologische verwachting. Zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede archeologische beleidskaart.

Het plan voorziet slechts in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing. Ten behoeve van het plan wordt de grond niet geroerd. Het plan heeft zodoende geen invloed op eventuele archeologische waarden die ter plaatse aanwezig zijn.



5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Bebouwing

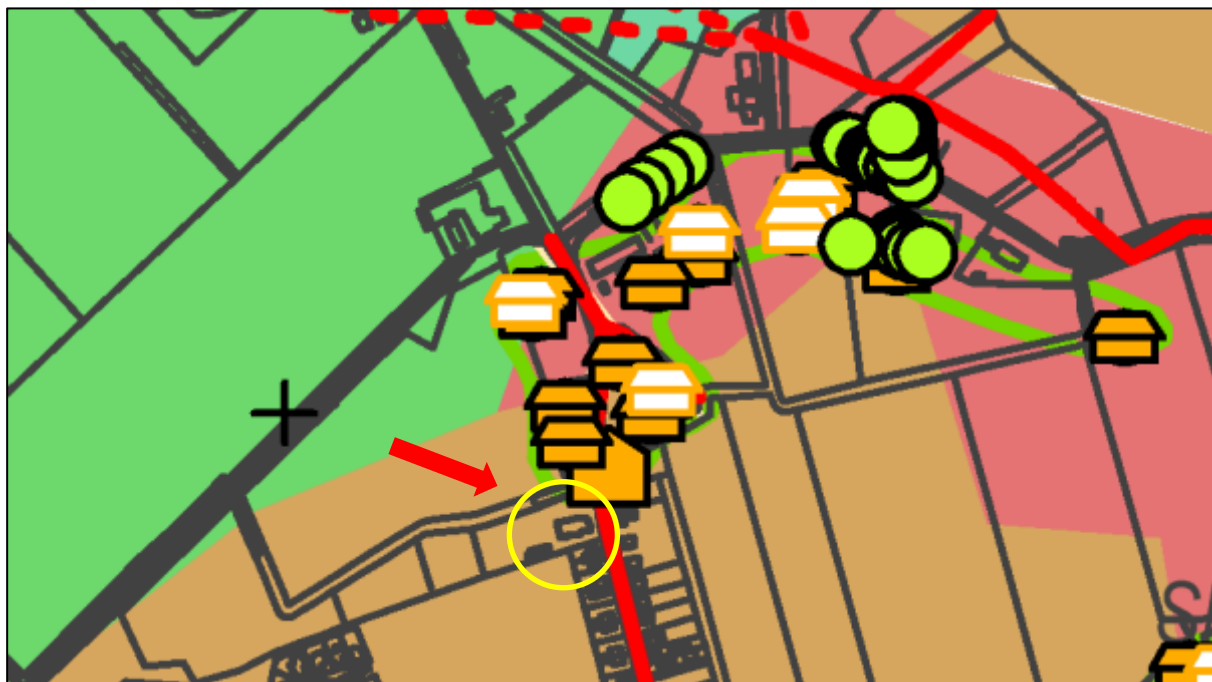
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en het betreft geen monument. Wel is het pand karakteristiek. De karakteristieke waarden van het pand worden ten gevolge van het functioneel splitsen van de woning niet aangetast. Met het plan wordt voorkomen dat het pand leeg komt te staan en wellicht in verval raakt. Derhalve draagt de voorziene woonfunctie bij aan het behoud van het pand en de bijbehorende karakteristieke waarden.

Landschap

De gemeente Westerveld kent 31 verschillende landschapstypen, variërend van de essen en bouwlandkampen tot diverse beekdal- en heideontginningslandschappen. Kaartbijlage 1 geeft een vlakdekkend beeld van deze landschapstypen.

In het rapport Tussen Havelterberg en Lheebroek: een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld worden de kenmerken van deze landschapstypen nader omschreven. Daarnaast is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld gebracht, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld.



Op deze afbeelding is zichtbaar dat het plangebied is gelegen op een es, aan een historische weg uit 1832. Het voorziene plan doet geen afbreuk aan deze beide elementen omdat het plan voorziet in een



wijziging van het gebruik van een bestaand pand. De historische es wordt hierdoor niet aangetast, zie ook voorgaande paragraaf. Ook doet het plan geen afbreuk aan de loop van de bestaande historische weg.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderliggend initiatief.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Het plan voorziet slechts in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing. Dit heeft geen significante effecten op beschermde planten en dieren in het kader van soortenbescherming.

In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, dient vooraf zekerheid te zijn verkregen dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarom is beoordeeld of als gevolg van het plan sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn in het rapport dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, weergegeven.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de gebruiksfase van het project. Het beoogde plan heeft, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, zowel in de aanleg- als gebruiksfase, geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Drents Friese Wold & Leggelderveld als gevolg van stikstofdepositie kunnen zodoende op voorhand worden uitgesloten. Het voorliggende plan kan in het kader van de Wet natuurbescherming doorgang vinden.

Conclusie

Het plan is vanuit het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige



bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan voorziet in het bestemmen van de locatie ten behoeve van wonen. Daarnaast blijft de recreatieve functie gedeeltelijk in stand. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient afgestemd te zijn op het voorziene gebruik. In de oorspronkelijke situatie was sprake van bewoning in de vorm van een bedrijfswoning en tevens had de locatie een recreatieve bestemming. Dit betreft bestemmingen en gebruik die overeenkomstig het voorziene gebruik zijn. Er kan daarom redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorziene gebruik.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Het plangebied ligt binnen de bestaande kom van Wapse. Ter plaatse van het plangebied geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of/of in combinatie met een weg met relatief veel verkeer. In onderliggende situatie is wel sprake van een klinkweg, maar geen sprake van een grote hoeveelheid verkeer. Derhalve is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden. Daarbij speelt dat overige woningen aan de Rollestraat op dezelfde afstand van de weg liggen.



Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 1). Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'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.'*

Analyse

Het plan betreft het splitsen van een bestaande recreatieve-woonboerderij in twee wooneenheden. Tevens wordt een recreatieappartement mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing. Binnen het plan worden milieu-gevoelige functies mogelijk gemaakt. In de vorige situatie was hier ook sprake van, omdat destijds ook gerecreëerd werd op het terrein en er sprake was van een bedrijfswoning. Feitelijk verandert hierdoor niets aan de impact van de omgeving op het plangebied en andersom. Ook verhouden een woonfunctie en een recreatieve functie in een (vrijstaand) bijgebouw zich tot elkaar.



Conclusie

Op basis van bovenstaande kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat het plan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar is.

5.8 Externe veiligheid

Kader

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 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).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Analyse

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, instellingen of transportleidingen die kunnen zorgen voor een veiligheidsrisico.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze



wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft het splitsen van een bestaande recreatieve-woonboerderij in twee wooneenheden. Tevens wordt een recreatieappartement mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd.

Analyse

Verkeersgeneratie

In de vorige situatie was de locatie volledig bestemd voor verblijfsrecreatie. De boerderij deed dienst als groepsaccommodatie voor circa 20 personen. Tevens waren er een bedrijfswoning en in de schuur een recreatieappartement voor 4 personen aanwezig. Dit heeft nooit verkeerskundige problemen tot gevolg gehad.

In de voorziene situatie worden de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning vervangen door twee woningen. De Redelijkerwijs is aan te nemen dat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse afneemt ten gevolge van het voorziene gebruik. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de twee woningen en het recreatieappartement is daarmee aanvaardbaar.



Parkeren

De gesplitste woonboerderij valt niet binnen een categorie woningen die in de CROW-normeringen is opgenomen. Redelijkerwijs kan ervan uit worden gegaan dat het om woningen in het buitengebied gaat met per woning een parkeervraag van maximaal 2,5 parkeerplaatsen. Dat betekent ten behoeve van de woningen 5 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren).

Voor het recreatieappartement geldt een maximale bezetting van 4 personen. Redelijkerwijs geldt hiervoor een norm van 2 parkeerplaatsen, wat de totale parkeerbehoefte ten gevolge van onderliggend plan op 7 brengt.

Gezien de omvang en bestaande situatie van het plangebied is de parkeeropgave uitstekend op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderliggend initiatief.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.



De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging van het gebruik van een bestaand pand, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee, zoals aangetoond, geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een op zichzelf staande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken en analyses geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.12 Conclusie

Door het (gedeeltelijk) wijzigen van de recreatieve bedrijfsbestemming naar een woonbestemming worden de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel, voornamelijk vanuit milieutechnisch oogpunt, minder en lichter van aard. Daarmee levert de functiewijziging geen aantasting op van het woon- en leefklimaat van omwonenden.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2020 tot 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. In het kader van het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap en de provincie. Dit heeft geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een particulier. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Hierover zijn contractuele afspraken gemaakt.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels



- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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 in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Deze bestemming is van toepassing op het achterste gedeelte van het perceel.

Artikel 4. Wonen – voormalige boerderijpanden

De voor 'Wonen – voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden. Binnen deze bestemming zijn twee wooneenheden mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat iedere woning een bijgebouw mag hebben met een maximum omvang aan vierkante meters. Binnen deze bijgebouwen zijn mogelijkheden om appartementen die reeds zijn aangewezen als bijgebouw voor recreatieve doeleinden te gebruiken.

Artikel 5. Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.



Bijlagen



Bijlage 1. AERIUS-berekening

Notitie stikstofberekening Rollestraat 35 Wapse

Projectgegevens

Betreft	:	Stikstofberekening t.b.v. Wet natuurbescherming
Project	:	Opsplitsing kampeerboerderij in twee woningen aan de Rollestraat 35 in Wapse
Opdrachtgever	:	Bureau Planning en Advies
Contactpersoon	:	Dhr. Melenhorst
Opgesteld door	:	J. Wezenaar, 06 46054452, wezenaar@ruimtevooradvies.nl
Datum	:	09-05-2020
Versie	:	V 1.0

1. Aanleiding en doel

De opdrachtgever heeft Ruimte voor Advies gevraagd een stikstofberekening uit te voeren om te bepalen of er sprake is van een toename in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden door de opsplitsing van de kampeerboerderij naar twee woningen aan de Rollestraat 35 in Wapse. Het gaat om mogelijke effecten tijdens de aanlegfase (door diverse werktuigen die tijdens de werkzaamheden op locatie ingezet worden, evenals verkeersbewegingen voor aan- en afvoer van materialen, materieel en werkverkeer van personeel) en de gebruiksfase. Bij de gebruiksfase wordt zowel gekeken naar een mogelijke toename van de verkeersbewegingen naar de locatie als naar de eventuele stikstof uitstoot van de nieuwe woningen.



Afbeelding 1: Globale ligging projectlocatie (rood kader). Bron ondergrond: PDOK.

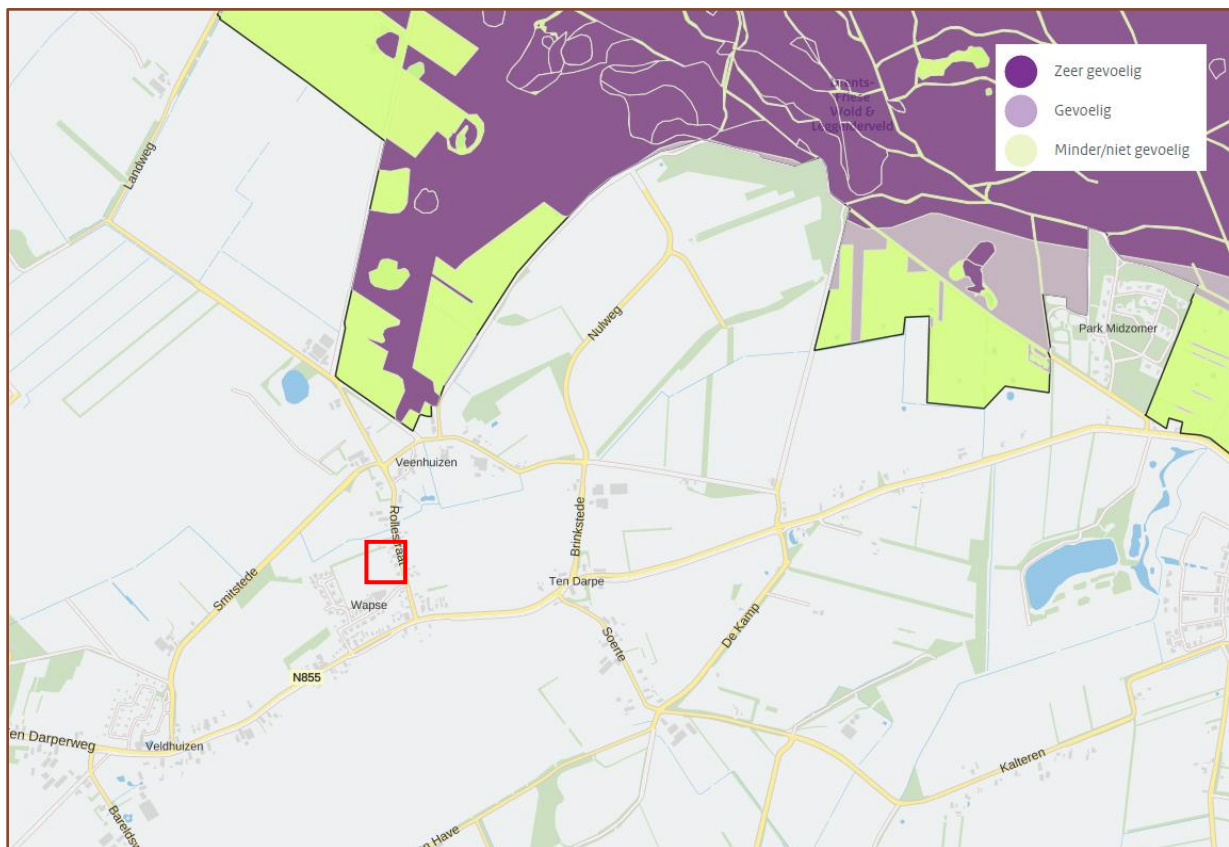
Door een uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer bruikbaar als toetsingskader om stikstofeffecten te bepalen. Er is momenteel geen sprake meer van een zogenaamde grenswaarde waaronder geen vergunningplicht geldt. Iedere toename > 0,00 mol/ha/j is daardoor vergunningplichtig. Met behulp van de online rekentool AERIUS (versie september 2019A) is bepaald of er sprake is van een toename groter of kleiner dan 0,00 mol/ha/j wat stikstofoxiden (NOx) betreft.

2. Beschrijving locatie en voorgenomen ontwikkelingen

De onderzoekslocatie betreft een woonlocatie gelegen aan de Rollestraat in de woonkern van Wapse (zie afbeelding 1). De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Wapse en is per auto bereikbaar. Buiten Wapse heeft de directe omgeving een open en agrarisch karakter met gras- en akkerlanden.

De voornaamste ingrepen op het perceel zijn:

- Omzetten van de bedrijfsmatige recreatieve bestemming van de recreatieboerderij naar een reguliere woonbestemming met twee woningen.



Afbeelding 2: De ligging van het plangebied (rood vierkant) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. De minimumafstand tussen het plangebied en N2000-gebied bedraagt ongeveer 360 meter. Dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen liggen eveneens op ongeveer 360 meter afstand in het nationaal park het Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Bron: <https://calculator.aerius.nl/calculator> (bezocht: 09-05-2020), OSM & Kadaster.

Natura 2000-gebied het Drents-Friese Wold en het Leggelderveld ligt op ongeveer 360 meter afstand in noordelijke richting (zie afbeelding 2). De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen liggen eveneens op ongeveer 360 meter afstand in noordelijke richting.

3. Berekeningen en resultaten

3.1 Aanlegfase

3.1.1. Werktuigen aanlegfase

Bij de omzetting van de recreatieboerderij naar twee woningen wordt er niet verbouwd en dus worden er geen werktuigen ingezet die gebruik maken van fossiele brandstof. Toch is het niet uit te sluiten dat er mogelijk toch sprake is van kleine reparaties of kleine aanpassingen aan het gebouw op de onderzoekslocatie. Als hierbij gebruik gemaakt wordt van machines zullen dit allemaal elektrisch aangedreven machines zijn en stoten hierdoor geen stikstof uit. De uitstoot van stikstof door de werktuigen is hierdoor te stellen op 0,00 kg/j.

3.1.2. Verkeer aanlegfase

Ondanks dat er geen verbouwing van het gebouw plaats zal vinden is er voor verkeer in de aanlegfase toch een berekening uitgevoerd mocht er eventueel toch iets aan het pand gerepareerd moeten worden of dat er kleine aanpassingen aan het gebouw uitgevoerd moeten worden.

Alle verkeersbewegingen in de berekening zijn gemodelleerd als lijnbron in de categorie “binnen de bebouwde kom”. De standaardwaarden voor emissiefactoren en -hoogte zijn gehanteerd. Het verkeer is ingetekend vanaf een centraal punt binnen het projectgebied via de weg de Rollestraat naar de provinciale weg N855. Vanaf de provinciale weg gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Voor emissie uit verkeer tijdens de aanlegfase wordt uitgegaan van 60 verkeersbewegingen van licht verkeer per jaar en 16 verkeersbewegingen van zwaar verkeer per jaar. Hier is opzettelijk gerekend met een hoog aantal verkeersbewegingen. Dit is gedaan om voldoende ruimte te creëren voor mogelijke verkeersbewegingen tijdens eventuele kleine werkzaamheden.

- 60 voertuigbewegingen van licht verkeer (1 aannemersbus, 30 werkdagen).
- 16 voertuigbewegingen zwaar vrachtverkeer (8 vrachtwagens voor laden/lossen materialen, afvoer materialen, etcetera).

AERIUS CALCULATOR

Resultaten



Afbeelding 4: Rekenresultaten verkeersbewegingen voor de aanlegfase. Bron: AERIUS Calculator (versie september 2019A)

3.2 Gebruiksphase

3.2.1. Bebouwing

Door het omzetten van de recreatieboerderij naar twee woningen zal de uitstoot van de bebouwing in de gebruiksphase van de woningen niet toenemen. De recreatieboerderij bestaat nu al uit twee aparte ruimtes die allebei verwarmd worden door een eigen cv-installatie. Door de omzetting naar de woonbestemming en de twee woningen die daaruit voortkomen zal hierin geen verandering plaats vinden en zullen er twee cv-installaties aanwezig blijven. De verwachting is wel dat er een vermindering zal optreden in energieverbruik doordat er in de toekomstige gebruiksphase gemiddeld minder mensen in de gebouwen aanwezig zullen zijn. Maar omdat dit nog moeilijk aantoonbaar is op dit moment zal de uitstoot van stikstof door de gebouwen gesteld worden op 0,00 kg/j.

3.2.2. Verkeer gebruiksphase

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen naar de locatie. Omdat de recreatieboerderij als groepsverblijf wordt verhuurd komen hier per weekend of midweek gemiddeld zo'n 8 auto's naar de onderzoekslocatie. Deze auto's worden gebruikt om van en naar de locatie te komen, maar ook om naar activiteiten te gaan buiten de locatie. Hiernaast wordt er door de beheerders van de recreatieboerderij gebruik gemaakt van auto's t.b.v. de groepsverblijven, maar ook voor eigen activiteiten. De verwachting in de gebruiksphase is dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Toch is er voor emissie uit verkeer tijdens de gebruiksphase een berekening uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van 50 verkeersbewegingen per etmaal. Er is opzettelijk gerekend met een hoog aantal verkeersbewegingen per etmaal. Dit is gedaan om voldoende ruimte te creëren voor mogelijk extra verkeersbewegingen naar de twee nieuwe woningen.

Het verkeer is, net als in de aanlegfase, vanaf een centraal punt binnen het projectgebied via de Rollestraat naar de provinciale weg N855 ingetekend. Bij de provinciale weg gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

AERIUS CALCULATOR

Resultaten

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH₃

Verkeer gebruiksfase
214291, 541795
1,79 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	50,0 / etmaal	NOx NH ₃	1,79 kg/j < 1 kg/j

4. Conclusie

De AERIUS-berekening vertoont met de ingevoerde waarden geen toename > 0,00 mol/ha/jaar in depositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van toegenomen stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase zijn uitgesloten. Ten aanzien van stikstof zijn geen vervolgstappen nodig. Deze conclusie is uitsluitend geldig met de ingevoerde waarden. Veranderingen met betrekking tot het type werktuigen in de aanlegfase en veranderingen in verkeersbewegingen of uitstoot van de bebouwing leiden mogelijk wel tot een toename > 0,00 mol/ha/jaar. In dat geval is een nieuwe berekening nodig. De berekening is als bijlage bij voorliggende notitie gevoegd. Mogelijke varianten zijn niet inbegrepen bij deze notitie.

Houdt wel rekening met de overige relevante aspecten voortvloeiend uit de Wet natuurbescherming, zoals eventuele onderzoeken, ontheffingen en de algemene zorgplicht.

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Ruimte voor AdviesBV	Rollestraat 35, 7983 KK Wapse

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Rollestraat 35 Wapse	RbUY5V6Dmab9

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
09 mei 2020, 18:42	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	1,81 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

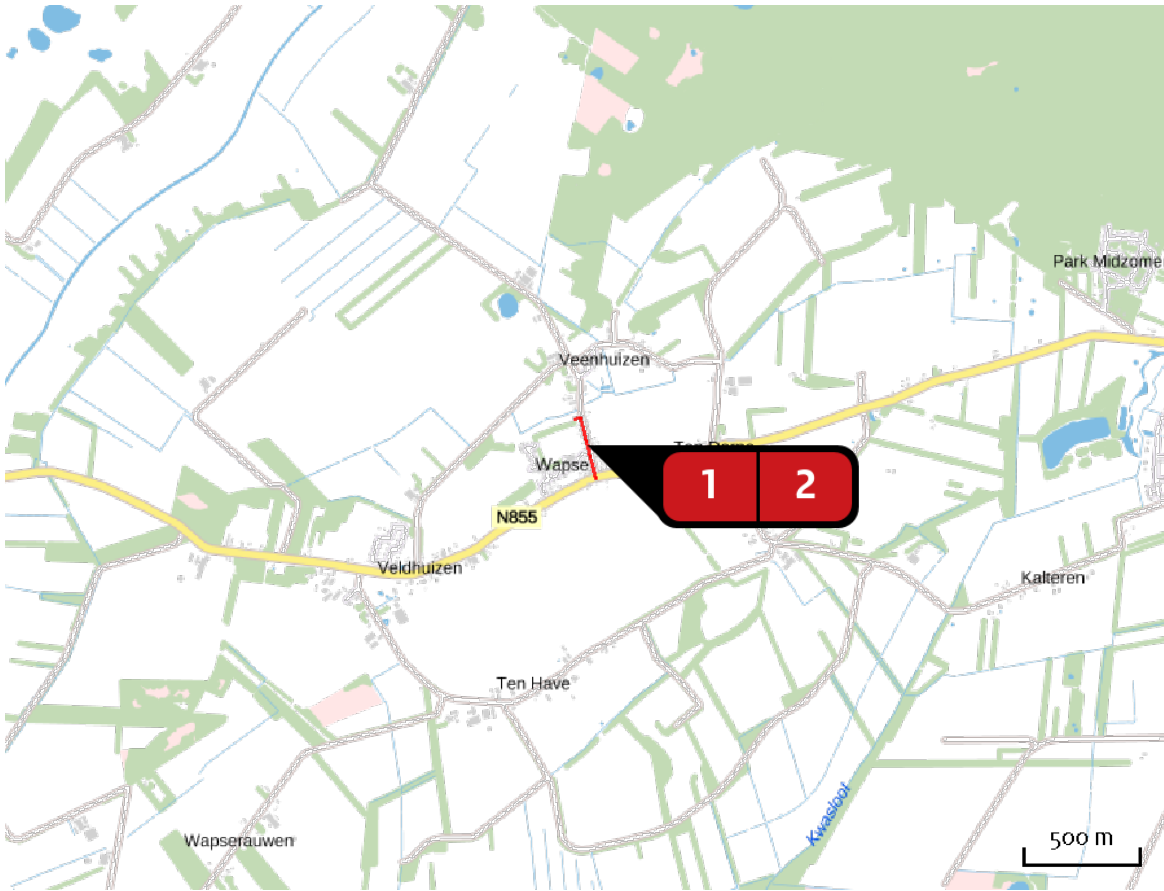
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Omzetten van de bedrijfsmatige recreatieve bestemming van een recreatieboerderij naar een reguliere woonbestemming met twee woningen.

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Verkeer aanlegfase Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	Verkeer gebruiksfase Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,79 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃**Verkeer aanlegfase**

214291, 541795

< 1 kg/j

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	60,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	16,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃**Verkeer gebruiksfase**

214291, 541795

1,79 kg/j

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	50,0 / etmaal	NOx	1,79 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS [versie 2019A_20200403_6c571f9654](#)

Database [versie 2019A_20200403_6c571f9654](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>



Bijlage 2. Digitale watertoets

datum 23-1-2020
dossiercode 20200123-59-22298

Geachte Thom Melenhorst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Rollestraat 35 Wapse.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

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

www.dewatertoets.nl

datum 23-1-2020
dossiercode 20200123-59-22298

Samenvatting van de watertoets

In dit document vindt u een overzicht van de door u ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. De aanvraag is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over het proces van de watertoets kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van uw aanvraag dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar info@wdodelta.nl. Vermeld in de mail om welk plan het gaat.

Uit deze toets volgt de procedure **geen waterschapsbelang**. U heeft in een afzonderlijk document een standaard waterparagraaf ontvangen. Hieronder vindt u puntsgewijs een overzicht van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Rollestraat 35 Wapse:

woningsplitsing boerderij Wapse

Ligging plan:

Rollestraat 35

7983 KK

wapse

Uw gegevens:

Thom Melenhorst

BP&A

thom@bureaupena.nl

Korenbloemstraat 30

8012 XS

Zwolle

Gegevens gemeente:

Westerveld

R. Pas

14052

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Westerveld

Vragen:

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?

ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee



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.
www.dewatertoets.nl

