

Van: " [redacted] @gemeentewesterveld.nl>
Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 12:42
Aan: " [redacted] @drenthe.nl>; " [redacted] @drenthe.nl>
Cc: " [redacted] @gemeentewesterveld.nl>
Onderwerp: RE: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste [redacted] J,

Dank voor je reactie. Er is een voorkeurslocatie aangegeven door de initiatiefnemer maar deze is niet vastgesteld en er is dus ruimte om de verschillende locatie te bespreken.

Maar zoals ik het zie; bij het tussen voegen van kavels op locatie 3 zal de dorpsstructuur (bestaand stedelijk gebied) worden opgerekt waarbij het zelfs het wooncluster in de hoek Boslaan/P.W. Janssenlaan ook komt te vallen in dit dorplint van Vledderveen. Aan de P.W. Janssenlaan liggen een aantal woon/werk clusters als kleine eilandjes in het agrarische landschap. Locatie 3 zou een extra wooncluster zijn aan deze laan en heeft volgens mij minder impact op het landschap. Ik ben benieuwd naar jullie argumenten voor locatie 2.



Zal ik voor volgende week dinsdag 10 juni van 10:00-11:00 een teams overleg inschieten?

Met vriendelijke groet,

[redacted] J | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**
GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever
T [redacted] J | E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl

Van: [redacted] J @drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 11:52
Aan: [redacted] J @gemeentewesterveld.nl>; [redacted] J @drenthe.nl>
CC: [redacted] J @gemeentewesterveld.nl>
Onderwerp: RE: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Hallo [redacted] J,

Wij kunnen aankomende dinsdagochtend deelnemen aan het overleg. Wel willen wij aangeven dat de voorkeurslocatie aan de Werkhorstlaan niet onze voorkeur heeft. Als gekeken wordt naar logische locaties dan zijn wij van mening dat locatie 3 aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied meer logisch is om te vestigen. De onderbouwing die in het stuk gegeven wordt waarom dit perceel niet geschikt zou zijn is niet voldoende. Ik ben benieuwd hoe jullie hier tegenaan kijken?

Is er bij het overleg ook de ruimte de verschillende locaties te bespreken?

Hoe laat zou je het overleg willen inplannen?

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

+31 592 [redacted]

werkdagen: maandag t/m donderdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen

+31 592 365555 | post@drenthe.nl

www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: [redacted] [@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

Verzonden: maandag 2 juni 2025 10:53

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl); [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

CC: [redacted] [@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

Onderwerp: RE: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Nogmaals, wij hebben een nieuw rood voor rood initiatief aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen, zie bijlage. Graag willen wij met jullie en de initiatiefnemer een gesprek inplannen. Past het jullie om op dinsdag 10 juni in de ochtend deel te nemen aan dit overleg?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**

GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

T [redacted] | **E** info@gemeentewesterveld.nl | **I** www.gemeentewesterveld.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 19 mei 2025 12:37

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

CC: [redacted] [@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

Onderwerp: FW: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Goedemorgen [redacted],

Aanvullend op mijn vraag voor een overleg op dinsdag 10 juni. Stuur ik je de haalbaarheidsstudie voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling vanuit de initiatiefnemer.

Graag hoor ik van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**

GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

T [redacted] | **E** info@gemeentewesterveld.nl | **I** www.gemeentewesterveld.nl

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 13:18

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

CC: [redacted] [@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

Onderwerp: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste [redacted],

Wij hebben een nieuw rood voor rood initiatief aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen. Graag willen wij met jullie en de initiatiefnemer een gesprek inplannen. Als wij de stukken ontvangen van de initiatiefnemer gestuurd wij deze door. Past het jullie om op dinsdag 10 juni in de ochtend deel te nemen aan dit overleg?

Met vriendelijke groet,

 | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**
GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever
T  | E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl

** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.



** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: " J
Verzonden: donderdag 5 juni 2025 09:48
Aan: " J @drenthe.nl>
Onderwerp: Re: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Hoi ,

De nieuwbouwlocaties liggen allen buiten het huidige provinciaal belang cultuurhistorie. Wel kan e.e.a. gezegd worden op basis van de ontstaansgeschiedenis van Vledderveen in relatie tot de Maatschappij van Weldadigheid. Zo werd de boerderij aan de Werkhorstlaan 3 gebouwd om opbrengsten te genereren voor de bejaarden in de rustoorden van Wilhelminaoord. Fun fact: Bij de bouw van de boerderij werd de naam 'Hoeve Rustoord' aan de boerderij gegeven. De naam is in 1921 veranderd in 'Immermoed'. De volgende reden is te vinden in historisch materiaal: *"De toenmalige directeur, G. van Leusen, kwam met zijn rijtuig op inspectietocht door de koloniën. Aangekomen bij Hoeve Rustoord treft hij de kolonistenarbeiders zittend tegen de voorgevel, bezig met hun schaft. Na zijn bezoek aan de boerderij zitten de arbeiders nog steeds te schaften. Blijkbaar vindt de directeur de tijd daarvoor ruim voldoende geweest. Hij spoort hen aan weer aan het werk te gaan. De arbeiders spreken geen woord, maar wijzen de directeur op het bordje boven hen op de gevel. De directeur loopt boos weg en sinds 1921 is de naam van de boerderij Immer Moed."*

Immer moed ligt dan ook wel binnen het provinciaal belang, als onderdeel van het verhaal van de KvW, en de impact die het heeft gehad op de omliggende omgeving buiten de strakke grenzen van de koloniën. Het is dus positief dat de agrarische bebouwing wordt afgebroken bij deze boerderij. Wel is het van belang om te zorgen dat het toekomstig erf van de boerderij op een historisch verantwoorde manier ingericht gaat worden. Zijn hier al plannen voor?

Wat betreft de nieuwbouwlocaties, is er niet een doorslaggevende reden voor een bepaalde locatievoorkeur. Ten tijde van de realisatie van de koloniën Boschoord en Wilhelminaoord was Vledderveen zou een 'desperadokolonie' van kolonisten die waren weggestuurd uit de kolonies van de Maatschappij van Weldadigheid. Aanvankelijk groeide het cultuurland van Vledderveen organisch zonder sturing van bovenaf, maar omstreeks 1900 werd er nagedacht over een ontsluiting en ontwatering van het gebied. Vanaf ongeveer 1910 begint een duidelijk agrarisch lint zich te vormen met meerdere erven, en wordt middels wegen verbonden aan de twee koloniën. Opvallend is dat de erven niet direct aan het lint liggen. Zie onderstaande kaart (situatie 1920). Vledderveen heeft dus een duidelijke, contextuele relatie met de KvW.



Reactie op de locaties

Algemeen uitgangspunt voor de vormgeving van de nieuwbouw aan het lint van Vledderveen is de oriëntatie op het lint. De voorstellen, analyses en conclusies (m.n. pagina 16) die nu voorliggen zijn onvoldoende onderbouwd op het gebied van cultuurhistorie.

- Locatie 1 ligt erg dichtbij de contour van het provinciaal belang, en daarmee bij het meer herkenbare landschap van de KvW. Hier zou in principe gebouwd kunnen worden, maar dit vergt een studie. De huidige voorstellen laten nog geen goed onderbouwde inpassing zien. Met name optie A is niet gebaseerd op de kwaliteiten van het landschap.
- Locatie 2 is een kansrijke locatie om een te bouwen en de historische route (tussen het Turfpad en Boergrup) weer te herstellen. Wat cultuurhistorie betreft is dit ook een geschikte uitbreidingslocatie.
- Locatie 3 is geen aantasting van de cultuurhistorie, maar biedt ook geen kansen voor structuurherstel. Neutraal, mits goed ingepast.

Conclusie

- Positieve ontwikkeling op Werkhorstlaan 3. Graag informeren over de toekomstplannen voor het leeggekomen erf. Dit behoort wel tot het provinciaal belang Cultuurhistorie.
- Ruimtelijke analyses, conclusies en daaropgebaseerde voorkeurslocaties zijn nog onvoldoende onderbouwd voor het aspect cultuurhistorie. Graag aanvullen met analyse van de historische ontwikkeling van Vledderveen, en

contextuele betekenis en relatie tot Boschoord en Wilhelminaoord. Zie historisch kaartmateriaal en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

- Meest kansrijke locatie is nummer 2 vanwege de mogelijkheid om de vroeg 20ste-eeuwse ontsluiting van het Vledderveen met Wilhelminaoord te herstellen.

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 2 juni 2025 13:34

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Hoi [redacted],

Zie hier een plan van de gemeente Westerveld. Ze stellen drie alternatieve locaties voor. En hebben de voorkeur voor locatie 1. Vanuit landschap en POV is meer de voorkeur voor locatie 3. Wat vind jij?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>

Verzonden: maandag 2 juni 2025 10:53

Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>

Onderwerp: RE: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Nogmaals, wij hebben een nieuw rood voor rood initiatief aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen, zie bijlage. Graag willen wij met jullie en de initiatiefnemer een gesprek inplannen. Past het jullie om op dinsdag 10 juni in de ochtend deel te nemen aan dit overleg?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**

GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

T [redacted] | E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 19 mei 2025 12:37

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>

Onderwerp: FW: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Goedemorgen [redacted],

Aanvullend op mijn vraag voor een overleg op dinsdag 10 juni. Stuur ik je de haalbaarheidsstudie voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling vanuit de initiatiefnemer.

Graag hoor ik van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Stedenbouwkundige & RO-adviseur**

GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

T [redacted] | E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 13:18

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>

Onderwerp: Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste [redacted],

Wij hebben een nieuw rood voor rood initiatief aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen. Graag willen wij met jullie en de initiatiefnemer een gesprek inplannen. Als wij de stukken ontvangen van de initiatiefnemer gestuurd wij deze door. Past het jullie om op dinsdag 10 juni in de ochtend deel te nemen aan dit overleg?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Stedenbouwkundige & RO-adviseur

GEMEENTE WESTERVELD | Postbus 50, 7970 AB Havelte | Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

T [redacted] | E info@gemeentewesterveld.nl | I www.gemeentewesterveld.nl

Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl">
Verzonden: donderdag 5 juni 2025 10:45
Aan: "[REDACTED]@drenthe.nl"; "[REDACTED]@drenthe.nl"; "B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com"; "[REDACTED]@benoarchitects.com" [REDACTED]@benoarchitects.com"; "[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl">
Onderwerp: Werkhorstlaan 3 Vledderveen
Bijlage(n): S25708-pre-2025-05-15 (low).pdf

Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)



Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

***** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.



S25708 RUIMTE-VOOR-RUIMTE WERKHORSTLAAN 3 VLEDDERVEEN

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

MAATSCHAP HOOGEVEEN

15 MEI 2025

INHOUD

■ Inleiding	3
■ Luchtfoto ligging plangebied	4
■ Luchtfoto plangebied	5
■ Foto's bestaande situatie	6
■ Ruimte voor ruimte regeling	8
■ Woonvisie gemeente Westerveld 2019 - 2025	9
■ Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld	10
■ Morfologische ontwikkeling	14
■ Omgevingsvisie Drenthe 2022	15
■ Conclusie Morfologische ontwikkeling en beleid analyse	16
■ Omgevingsaspecten locatie Werkhorstlaan	17
■ Luchtfoto ligging Locatie Werkhorstlaan	18
■ Bestemmingsplan locatie Werkhorstlaan	19
■ Luchtfoto locatie Werkhorstlaan	20
■ Situatieschets optie A	21
■ Situatieschets optie B	22
■ Situatieschets optie C	23
■ Inspiratiebeelden	24
■ Inspiratiebeelden buitenruimte	26
■ Natuurinclusief	27
■ Colofon	29

INLEIDING

In opdracht van Maatschap Hoogeveen heeft B+O Architectuur en Stedenbouw een quickscan verricht voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld en de gronden van het agrarisch bedrijf worden gepacht van de Maatschappij van Weldadigheid (MvW). De initiatiefnemer exploiteert op deze locatie een agrarisch bedrijf dat door de Rijksoverheid is aangemerkt als piekbelaster, vanwege de directe nabijheid van Natura 2000-gebied.

Vanuit de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus) is het bedrijf in aanmerking gekomen voor sanering. Deze regeling is tijdelijk en stelt strikte deadlines voor het indienen van een ontvankelijke aanvraag. De regeling creëert daarmee een hoge mate van urgentie voor initiatiefnemers die willen deelnemen, omdat zowel de bedrijfsbeëindiging als het vervolgtraject binnen korte termijnen gerealiseerd moet worden. In het geval van Maatschap Hoogeveen betekent dit dat het melkveebedrijf wordt beëindigd en omgezet naar een akkerbouwbedrijf. Conform de voorwaarden van de regeling moet het omgevingsplan zodanig worden aangepast dat hervatting van de veehouderij op deze locatie niet meer mogelijk is.

Door deze omzetting komen de gebruiksfuncties van twee veestallen en een mestsilos, met een oppervlakte van respectievelijk 2.663 m² en 551 m², te vervallen. Het plan is om deze buiten gebruik geraakte bebouwing te slopen en de vrijvallende compensatiemeters in te zetten voor woningbouw op een alternatieve locatie. Vanwege de ligging nabij Natura 2000 en de wens van de MvW (eigenaar van de gronden Werkhorstlaan 3) om het historische karakter van de boerderij te behouden, wordt de realisatie van compensatiewoningen op het erf zelf uitgesloten.

In plaats daarvan zijn drie alternatieve locaties onderzocht – aan de Werkhorstlaan, het Tufpad en de P.W. Janssenlaan – die in eigendom zijn van de initiatiefnemer en potentie bieden voor woningbouw. Deze locaties zijn beoordeeld op hun historische ontwikkeling en stedenbouwkundige kenmerken, evenals op basis van het geldende ruimtelijk beleid, zoals de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, de Omgevingsvisie Drenthe en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld. Uit deze analyse blijkt dat de locatie aan de Werkhorstlaan de meeste potentie heeft voor de realisatie van drie tot vier compensatiewoningen.

Voor deze locatie zijn drie nieuwbouwvarianten ontwikkeld, die elk landschappelijk zijn ingepast en aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Opties A en B bestaan uit drie vrijstaande woningen, terwijl optie C is geïnspireerd op de typologie van een traditionele boerderij met een schuur, als een samenhangend architectonisch geheel.

Voorgaande is samengevat en visueel gemaakt in onderhavige presentatie. Deze quickscan vormt de basis voor een haalbaarheidsstudie, die bij de gemeente Westerveld zal worden ingedient ten behoeve van het nemen van een principebesluit door het college van burgemeester en wethouders over het al dan niet medewerking verlenen aan voorgenomen plan.

B+O Architectuur en Stedenbouw
Meppel, mei 2025



bestaand agrarisch bedrijf

schaal 1:5000



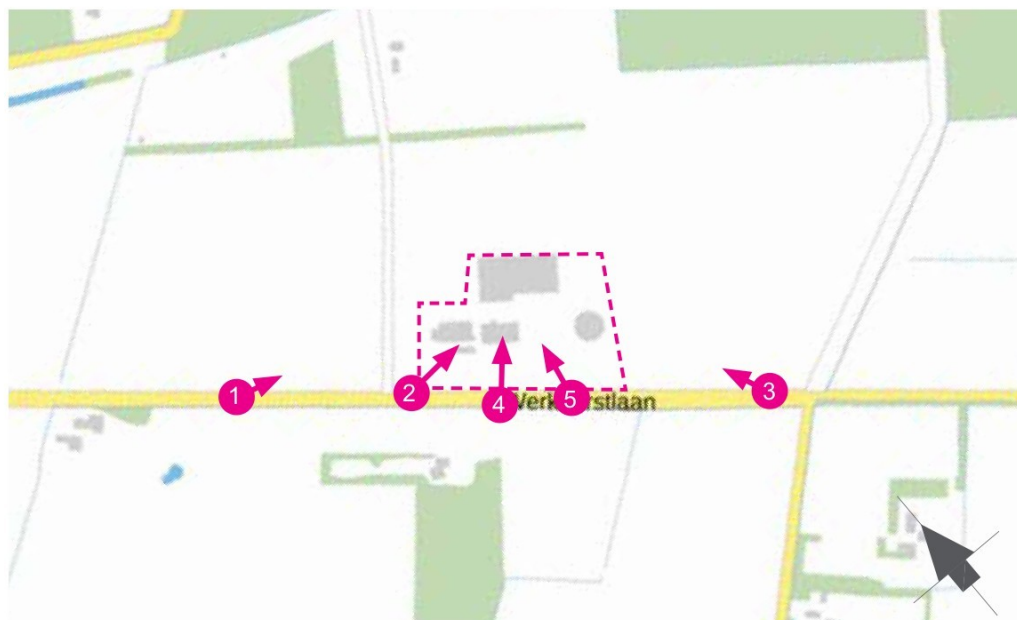


te slopen bebouwing: 3.214 m2

0 10m 50m
schaal 1:1000



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE





RUIMTE VOOR RUIMTE REGELING

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Artikel 3.15 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in Landelijk 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:

- de sloopnorm voor 1 compensatiewoning ten minste 750 m² en ten minste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan bedrijfsbebouwing bedraagt;
- onverminderd het bepaalde in sub a bedraagt de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen ten minste 3.000 m² en ten minste 4.000 m² voor 4 compensatiewoningen en ten minste 5.000 m² voor 5 compensatiewoningen.
- In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de sloopnorm 6 compensatiewoningen wanneer meer dan 6.000 m² wordt gesloopt.

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een omgevingsplan voorzien in ten hoogste 4 woningen bij een sloopnorm van 2.000 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:

- toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was;
- in het omgevingsplan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm;
- Bij het realiseren van drie of meer woningen als bedoeld in leden 1 en 2 toont het omgevingsplan aan dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woonvisie of omgevingsvisie, uitvoeringsprogramma's en prestatie afspraken;
- randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; en
- de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in Natuurnetwerk Nederland of Beekdal en bergingsgebied, tenzij de oorspronkelijke bebouwing in die gebieden wordt verwijderd.

Conclusie

Het bestaande agrarisch bedrijf was al op 1 januari 2014 aanwezig op de locatie. De te slopen oppervlakte bedraagt circa 3.214 m², wat voldoet aan de sloopnorm voor 3 compensatiewoningen. Tevens kan conform artikel 2 worden voorzien in 4 compensatiewoningen, voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

WOONVISIE GEMEENTE WESTERVELD 2019 - 2025

Vledderveen, net als de hele gemeente Westerveld, richt zich op duurzame ontwikkeling en het behoud van een hoogwaardige leefomgeving. Hoewel Vledderveen een kleinere kern is met beperkte voorzieningen, blijft het aantrekkelijk vanwege de natuurlijke omgeving en de sterke gemeenschapszin. De belangrijkste redenen voor verdere ontwikkeling zijn:

- Instroom van jonge gezinnen – Vledderveen wordt steeds aantrekkelijker voor gezinnen die op zoek zijn naar een rustige en betaalbare woonomgeving buiten de stedelijke drukte.
- Betaalbaarheid van woningen – Mogelijkheid om ruimere huizen te kopen tegen relatief lage prijzen in vergelijking met stedelijke gebieden.
- Duurzaamheid en modernisering – Focus op energie-efficiënte en ‘nul-op-de-meter’ woningen.
- Ondersteuning van de lokale economie en infrastructuur – Woningontwikkeling is essentieel om de basisvoorzieningen in de regio te behouden.

De nieuwe woningbouw is gericht op verschillende doelgroepen:

- Jonge gezinnen – De primaire doelgroep, vooral afkomstig uit steden als Zwolle en Groningen.
- Senioren – Op zoek naar geschikte en toegankelijke woningen in een gemeenschapsgerichte omgeving.
- Mensen met een laag inkomen en sociaal kwetsbare groepen – Inclusief betaalbare sociale huurwoningen.

De woningtypologieën die het best aansluiten bij de huidige vraag zijn:

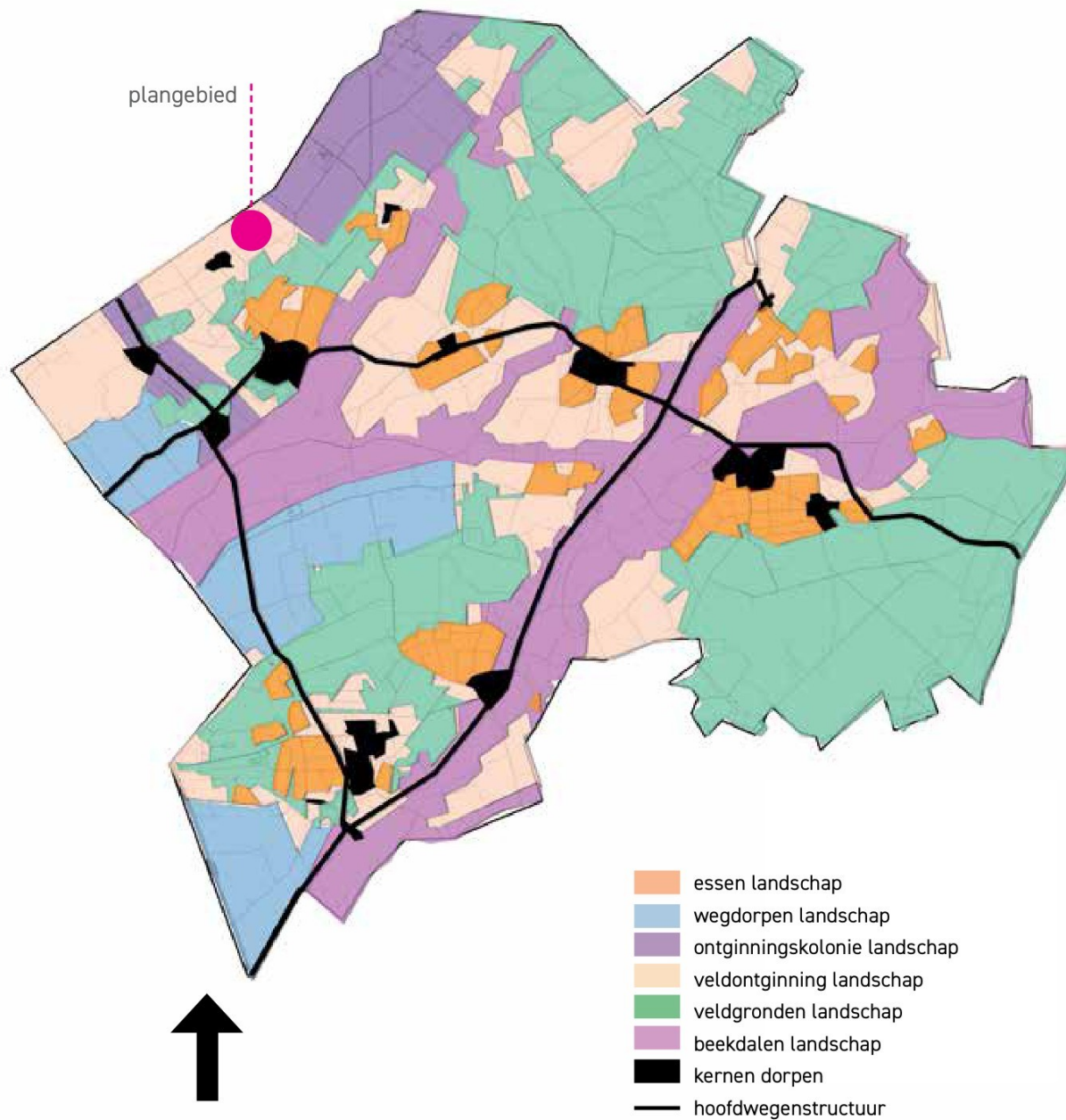
- Eengezinswoningen met tuin – De meest gewilde woningvorm, met name twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.
- Kleinere woningen en ‘tiny houses’ – Een groeiende trend, vooral voor senioren en alleenstaanden die op zoek zijn naar betaalbare en duurzame woonopties.

- Appartementen in kleinschalige woongebouwen – Minder gebruikelijk, maar geschikt voor ouderen en huishoudens met een laag inkomen.

Voor de beoordeling en goedkeuring van nieuwe bouwprojecten is een set criteria vastgesteld om ervoor te zorgen dat de woningontwikkeling aansluit bij de toekomstvisie van Westerveld. Dit kader fungeert als beslissingsinstrument en richtlijn voor investeerders en projectontwikkelaars.

Beoordelingscriteria voor nieuwe woningbouw:

- Nieuwe woningen dienen primair binnen het bestaande bebouwde gebied en de bestaande infrastructuur te worden gerealiseerd. Uitbreiding aan de randen van dorpen is alleen toegestaan als er geen geschikte alternatieven beschikbaar zijn binnen de bestaande kernen.
- Projecten moeten bijdragen aan een evenwichtige woningmix, inclusief betaalbare woningen en innovatieve concepten zoals levensloopbestendige woningen, ecologische bouw en gemeenschapswonen. De voorkeur gaat uit naar projecten die duurzaamheid, sociale cohesie en energie-efficiëntie bevorderen.
- Projecten moeten aansluiten bij de schaal en het karakter van de bestaande bebouwing en omgeving. Overmatige verdichting in landelijke gebieden of aantasting van natuurlijke waarden moet worden voorkomen.
- Voorkeur voor projecten die geschikt zijn voor senioren en inspelen op de vergrijzing van de bevolking. Energie-neutrale woningen met een lage ecologische voetafdruk hebben de voorkeur.



BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED WESTERVELD

Volgens het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld ligt de locatie in het veldontginningslandschap, waarvoor bouwvoorschriften zijn gegeven om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

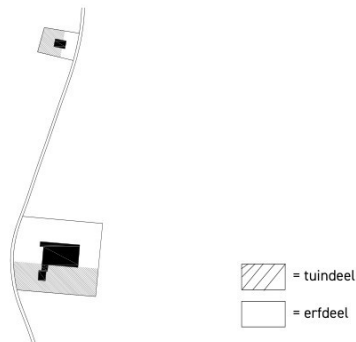
De kernkwaliteiten van het veldontginningslandschap zijn:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels
- in gebruik als bouw- en grasland
- percellering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

Over ligging van bebouwing in het algemeen in het buitengebied welstandsnota Westerveld:

- de bebouwing moet vrij in de ruimte liggen, overeenkomstig de huidige situatie;
- bij clusterwijze bebouwing is er sprake van een duidelijk rooilijn;
- de oriëntatie van de representatieve gevel is gericht op de weg;
- bijzondere complexen en / of functies kunnen afwijken.

Morfologie



Middelen om via landschappelijke inpassing het doel te bereiken volgens het beeldkwaliteitsplan zijn:

- op alle erven de kenmerkende beplanting zoals de bomen eik, lijsterbes en berk, fruitbomen, struiken en hagen, evenals bosjes en houtsingels;
- de kantige, rechthoekige vorm van de agrarische erven als basisopzet hanteren. Op de vier hoeken van de erven staat in ieder geval hoogopgaande beplanting. Afhankelijk van de situatie zijn tussen deze hoeken twee zijden gevuld met streekeigen bomen en struiken. De overige zijden zijn gevuld met een combinatie van streekeigen bomen, hagen en of fruitbomen of een grastalud;
- de afstand tussen de bebouwing en de kavelgrens en/of een sloot, moet ruim voldoende zijn om beplanting mogelijk te maken;
- de recreatieterreinen zijn aan vier zijden met streekeigen bomen en struiken beplant. Hier en daar is er wel, vanaf het terrein gezien, uitzicht mogelijk op het landschap buiten het terrein.



VELDONTGINNING	Materiaal / Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw	
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks		x	x	
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte			x	
Massa's				
Groot			x	
Klein		x	x	
Wanden				
Baksteen	Rood	x	x	
Handvorm	Bruin	x	x	
Geuanceerd	Zwart	x	x	
Levendig	Grijs	x	x	
	Geel	x	x	
	Wit	x	x	
Hout	Vergrijzend naturel: leiken, Larix, WRC	x	x	
	Zwart (toerkleur)		x	
Anders	Stucwerk			
	(plint schermer grijs)			
	Zink			
	Staal		x	
	Kunststof			
	Glas (reuglit)			
	Vezel cementplaat			
	Ieternit grijs)			
Dak				
Riet		x		
Pan (ongeglazuurd)	Blauw grijs gesmeerd	x	x	
	Oranje / rood		x	
Delfplaat	Grijs		x	
	Rood			
Schoerstenen				
Schilderwerk	Standkleuren Evert Koning	voorhuis	achterhuis	
Deur	Heerengracht groen	x	x	x
	Rijtuigen zwart		x	x
Kozijnen	Zaans wit	x	x	x
	Polderbruin		x	x
Draaiende delen	Zaans wit	x		
	Polderbruin	x	x	x
	Heerengracht groen	x	x	x
Luike	Rijtuigen zwart		x	x
	Zaans wit	x		
	Heerengracht groen	x	x	x
Windveren	Rijtuigen zwart	x	x	x
	Heerengracht groen	x	x	x

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED WESTERVELD



VELD ONTGINNINGEN	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Heide kleur	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	N.v.t.		
Bepanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Witg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Lelinden			
	Notenboom			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk		x	x
Struiken	Lijsterbes		x	x
	Hulst		x	x
	Krent			
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster		x	x
	Veldesdoorn		x	x



OMGEVINGSVISIE DRENTHE 2022

De locatie valt volgens de Omgevingsvisie onder het landschapstype 'esdorpenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn enkele terugkerende elementen: dorpen, essen, beekdalen en akkers, bossen en heidevelden.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap bij uitstek. Elk onderdeel van het landschap is voortgekomen uit agrarisch gebruik en is verbonden met het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als oorspronkelijk gezag. De esdorpen vormden van oudsher de ontginningsbasis van het landschap.

Rond de dorpen liggen de landschapselementen die van oudsher in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenberg': het veld, de heide. Dit was een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om schapen te weiden. Door ontginning en bebouwing (tot ver in deze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Het landelijke gebied dringt diep door in de dorpsstructuur. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (en 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. 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.

Conclusie:

- De locaties aan de Werkhorstlaan (1) en de Tufpad (2) bevinden zich in de velden, omgeven door losse bebouwing en bosjes. Dit deel van het esdorpenlandschap is niet direct verbonden met de essen of beekdalen, maar vormt wel een overgangsgebied tussen de agrarische structuren en de meer natuurlijke elementen. Nieuwe bebouwing moet zorgvuldig worden ingepast, zodat de ruimtelijke openheid niet verder wordt aangetast. Het versterken van aanwezige beplanting, zoals houtwallen en bosjes, draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit. Het toevoegen van landschapselementen zoals hagen, singels of kleine bosjes rondom de bebouwing kan zorgen voor een versterking van de gebiedsidentiteit. De bebouwing moet een landelijk karakter hebben, geïnspireerd door de traditionele boerderijen en woningen die kenmerkend zijn voor het esdorpenlandschap.
- De locatie aan de P. W. Janssenlaan (3) bevindt zich dicht bij de kern van Vledderveen en grenst aan de dorpsstructuur. Dit biedt andere mogelijkheden, maar vereist ook aandacht voor de overgang tussen het dorp en het omliggende landschap. Het is van cruciaal belang om de duidelijke scheiding tussen de kern en de losse bebouwing in het landschap te waarborgen. Nieuwe bebouwing mag de overgangszone niet verder aantasten.

De locaties bevindt zich in een landschap dat rijk is aan landschapselementen van grote cultureel-historische waarde. Het beeld van het landschap en de bebouwing weerspiegelt het historische gebruik, dat voornamelijk bestond uit akkerbouw en weidegrond. De ontwikkeling van de bebouwing sluit nauw aan bij het grondgebruik; gebouwen worden daarom vrij in de ruimte geplaatst en zijn georiënteerd met de representatieve gevel naar de belangrijkste assen.

Locatie 1: langs de Werkhorstlaan

Het gebied grenst aan een van de hoofdwegen. In de nabijheid van dit perceel is historische verspreide bebouwing gedocumenteerd. De concentratie van omliggende gebouwen biedt een geschikte omgeving voor nieuwe bebouwing, die dankzij de omliggende structuur beter in de omgeving kan opgaan. Gezien de omvang van het perceel en de positie binnen de totale ruimtelijke structuur, is deze locatie geschikt voor de compensatiewoningen. Bij de positionering moet rekening gehouden worden met het zicht op het beschermde natuurgebied Natura 2000. De grootte van het perceel biedt de mogelijkheid om de bebouwing zodanig te plaatsen dat zichtlijnen naar het landschap behouden blijven en er een aanzienlijk aandeel groen behouden blijft.

Locatie 2: langs het Tufpad

De locatie is georiënteerd op een verdwenen historische weg. Het is daardoor niet mogelijk om nieuwe bebouwing te positioneren conform de ruimtelijke regels van het gebied. Er zijn geen gebouwen in historische kaarten vastgelegd die als referentie kunnen dienen voor het overwegen van ontwikkeling in dit gebied. Om deze redenen wordt geadviseerd om deze locatie niet als geschikt te beschouwen voor de realisatie van compensatiewoningen.

Locatie 3: langs de P.W. Janssenlaan

Het gebied grenst direct aan de bebouwde kom van het dorp Vledderveen. Gezien de beperkte ruimte tussen de bestaande bebouwing wordt het niet aanbevolen deze locatie te gebruiken voor compensatiewoningen. Verdere bebouwing in dit gebied wordt als ongewenst beschouwd, aangezien dit zou leiden tot het afsluiten van zichtlijnen naar het open landschap en een aantasting van het landschappelijke karakter, dat gekarakteriseerd wordt door verspreide bebouwing of clustering rondom de kern.

Conclusie

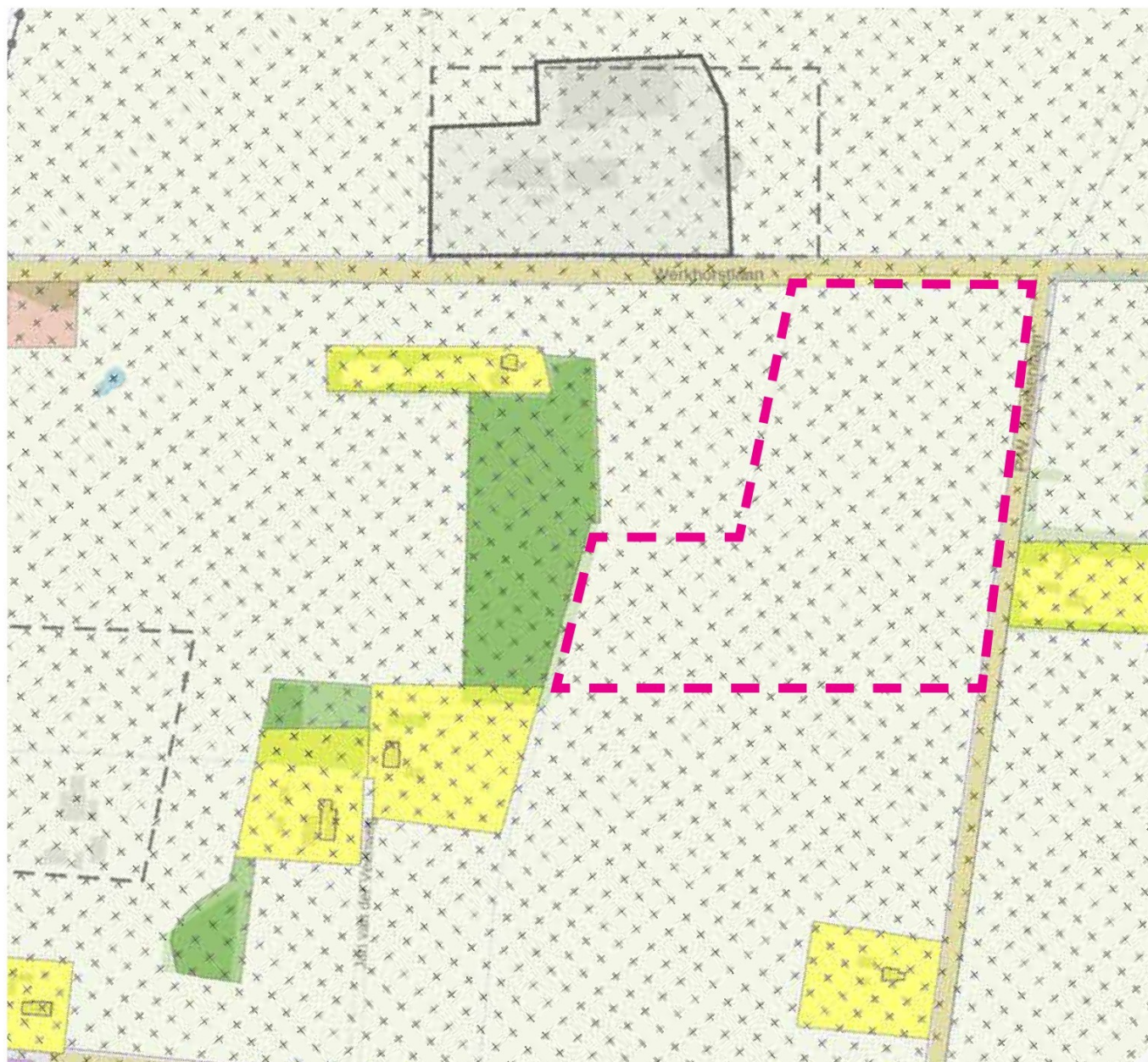
Uit deze historische ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse blijkt dat locatie 1 aan de Werkhorstlaan de meest geschikte locatie is voor ontwikkeling van compensatiewoningen. Om deze reden richten de verdere milieuanalyses zich uitsluitend op het potentieel van deze locatie.

LUCHTFOTO LIGGING LOCATIE WERKHORSTLAAN



BESTEMMINGSPLAN LOCATIE WERKHORSTLAAN

B+O



Waarde - Archeologie 3 >

Agrarisch - 1 >



OMGEVINGSASPECTEN LOCATIE WERKHORSTLAAN

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het perceel bevindt zich een gebied dat is aangeduid als 'Maatschappelijk', waarvoor een milieu afstand van 10 meter geldt. Het bestaand melkveebedrijf zal worden omgevormd tot een akkerbouwbedrijf, waarvoor een milieuf afstand van 30 meter vanwege geluid van toepassing is.

Voor gronden die aantoonbaar voor agrarische productie worden gebruikt, moet een sproeizone van 50 m worden toegepast. Een deel van het aangrenzende land bestaat uit weilanden die als landbouwgrond worden gebruikt. Momenteel wordt het land gebruikt voor het laten grazen van dieren. Het gebruik van pesticiden is daarom niet te verwachten. Daarom werd, gelet op recente jurisprudentie, de 50 meter sproeizone tijdens de rapid scan niet gehandhaafd. Dit moet in een vroeg stadium met de boer worden afgestemd.

Geur

Aspect geur is geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Geluid

Aspect geluid is geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Bodem

De functie van het perceel wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen', dient er bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te verifiëren of de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie.

In het projectgebied zit zeer beperkt hoogteverloop van ca. 60 cm, vanaf de PW Janssenlaan richting het noorden. Gelet op het geringe verloop is er geen aanleiding voor specifieke situering van woonhuizen.

Water

Aspect water is geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Ecologie

Het perceel is gelegen nabij het Natura 2000 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld', en daarom moet de mogelijke impact van de initiatief op de omliggende natuurlijke omgeving worden onderzocht.

Externe veiligheid

Aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied valt onder de aanduiding "Waarde - Archeologie 3" binnen het Paraplubestemmingsplan Archeologie. Deze aanduiding is gericht op het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

WONINGSPLITSING IN HET BUITENGEBIED

gemeente Westerveld

Op basis van de Beleidsregel woningsplitsing bebouwde kom gemeente Westerveld is het splitsen van nog te realiseren woningen op dit moment niet toegestaan. De beleidsregel maakt duidelijk dat alleen bestaande, geheel vrijstaande woningen in aanmerking komen voor splitsing, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

- Specifiek stelt artikel 3, lid 1:

“Het te splitsen gebouw [moet] een bestaande, geheel vrijstaande woning zijn, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning.”

Dit betekent dat het beleid zich beperkt tot reeds bestaande woningen. Voor nog te bouwen woningen biedt de huidige beleidsregel geen ruimte voor splitsing.

Voorwaarden bij toelaatbare splitsing

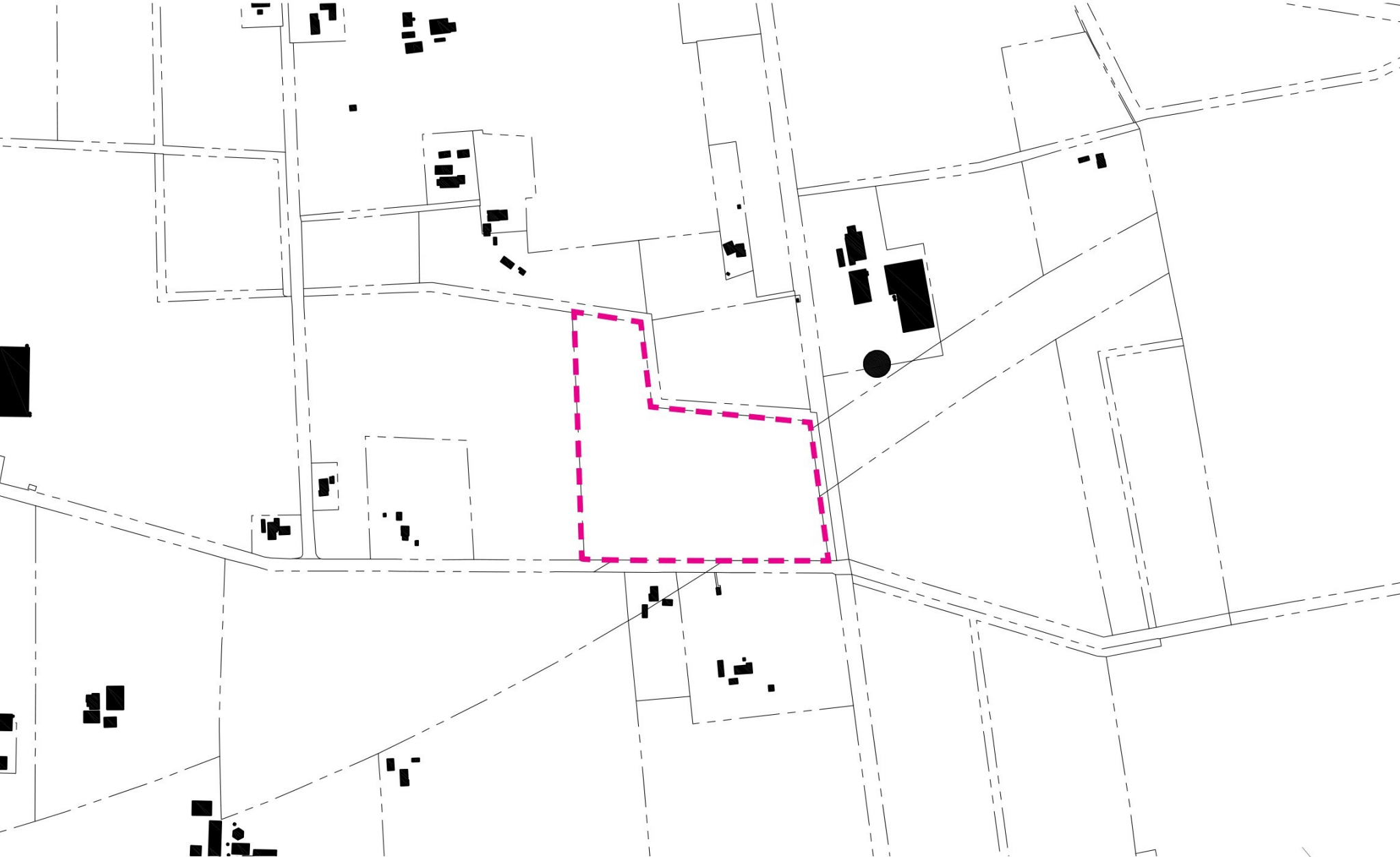
Indien er sprake is van een bestaande, vrijstaande woning binnen het bestaand stedelijk gebied, kan splitsing onder de volgende voorwaarden mogelijk zijn:

- Het betreft het hoofdgebouw (bijgebouwen zijn uitgesloten);
- Iedere nieuwe wooneenheid moet zelfstandig zijn en een gebruiksoppervlakte van minimaal 60 m² hebben;
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd;
- De ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit mag niet worden aangetast;
- De toevoeging moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie;
- Er mogen geen milieubelemmeringen of ernstige nadelige gevolgen zijn voor omliggende percelen;
- Er moet een erfinrichtingsplan worden ingediend.

Conclusie

Het splitsen van een woning die nog gebouwd moet worden is op grond van het geldende beleid in de gemeente Westerveld niet toegestaan. De beleidsregel staat alleen splitsing van bestaande, geheel vrijstaande woningen toe. Voor nieuwbouwprojecten wordt desondanks aanbevolen om alvast na te denken over een toekomstige adres-splitsing, zodat het potentieel van de locatie optimaal benut kan worden en duurzame ontwikkeling met een evenwichtige gemeenschap gewaarborgd blijft.

BESTAANDE MORFOLOGIE



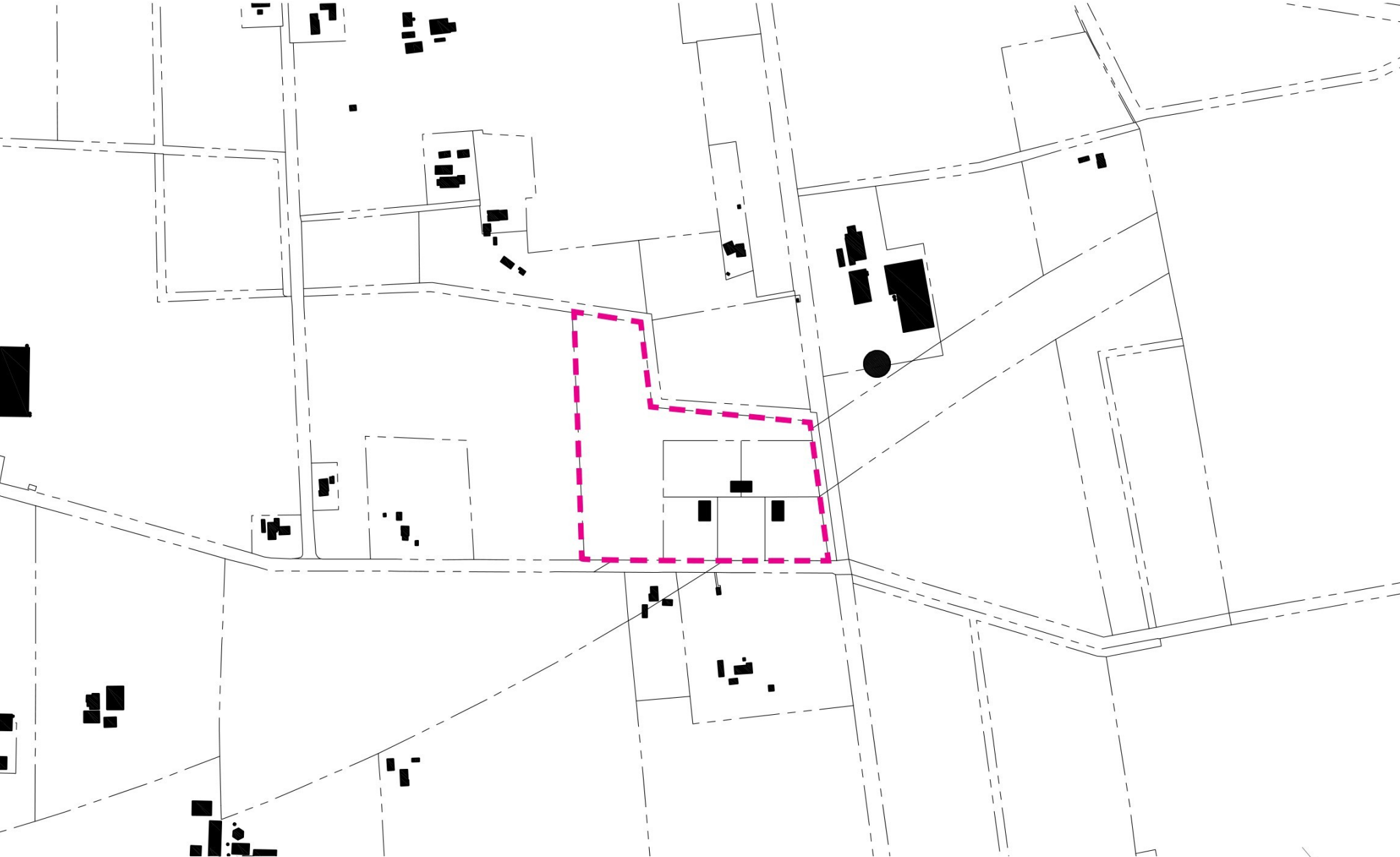
BESTAANDE SITUATIE



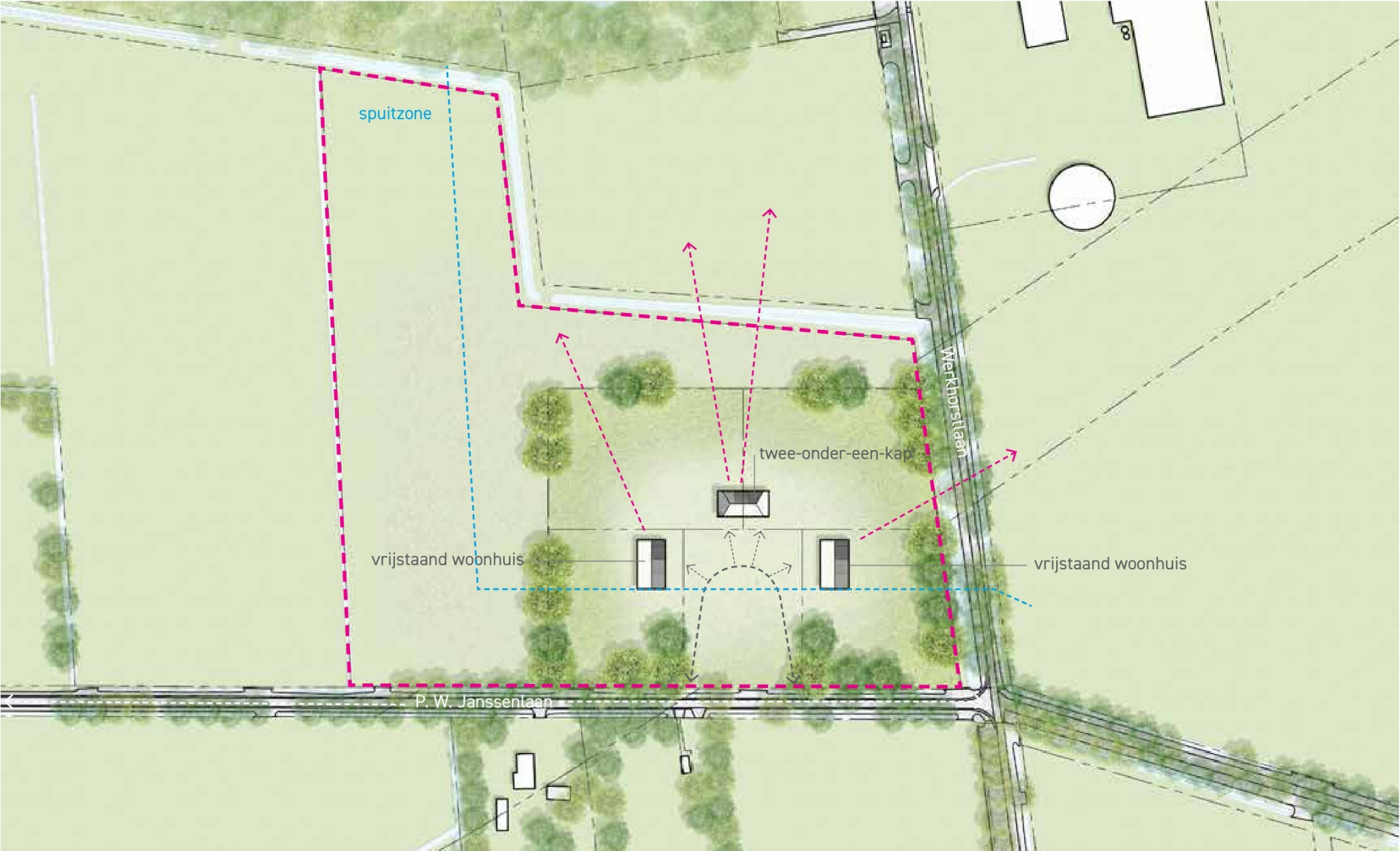
schaal 1:2000 0 20m 100m



NIEUWE MORFOLOGIE OPTIE A



NIEUWE SITUATIE OPTIE A



spuitzone

twee-onder-een-kap

vrijstaand woonhuis

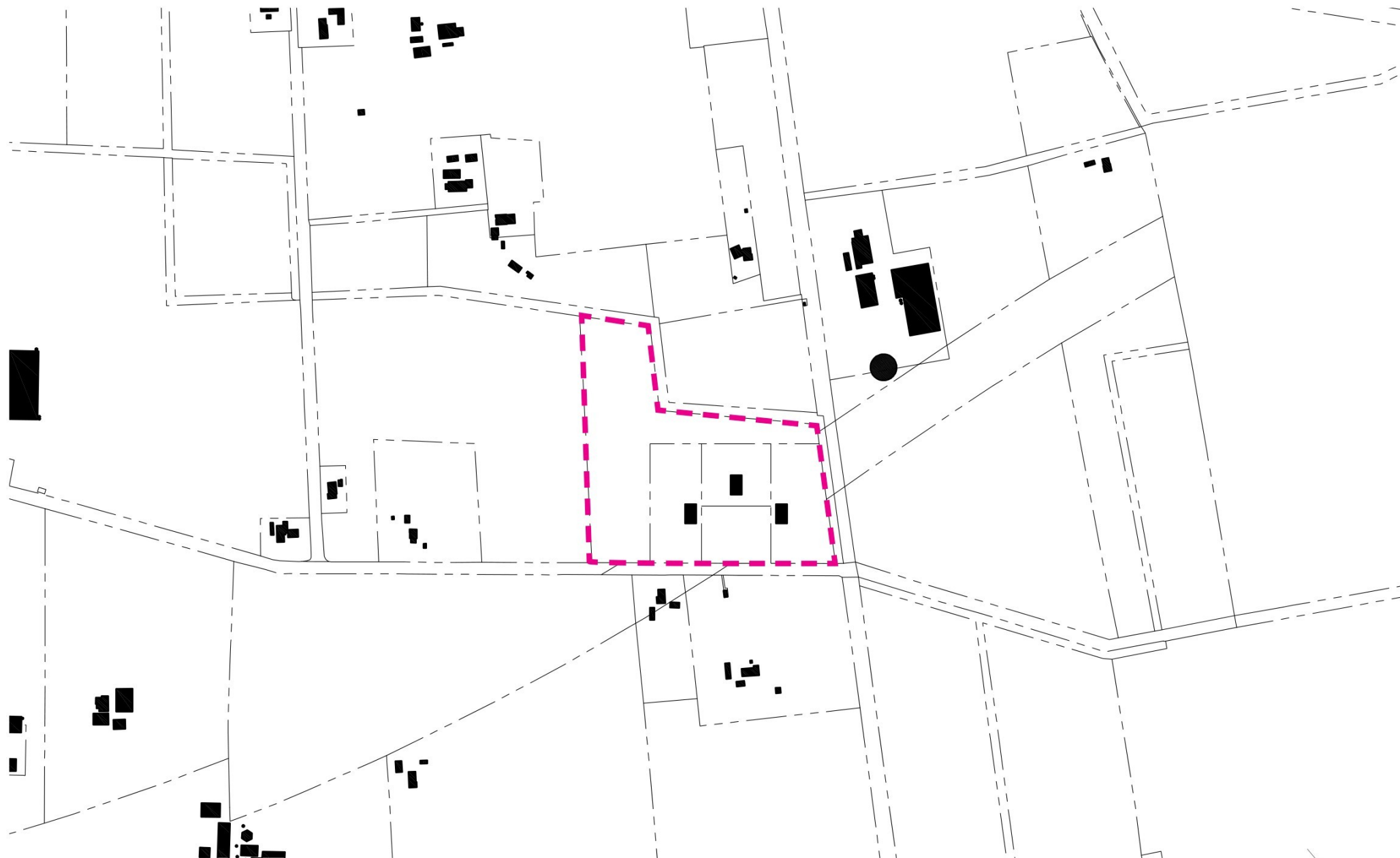
vrijstaand woonhuis

P. W. Janssenlaan

Merchorstlaan

0 20m 100m
schaal 1:2000





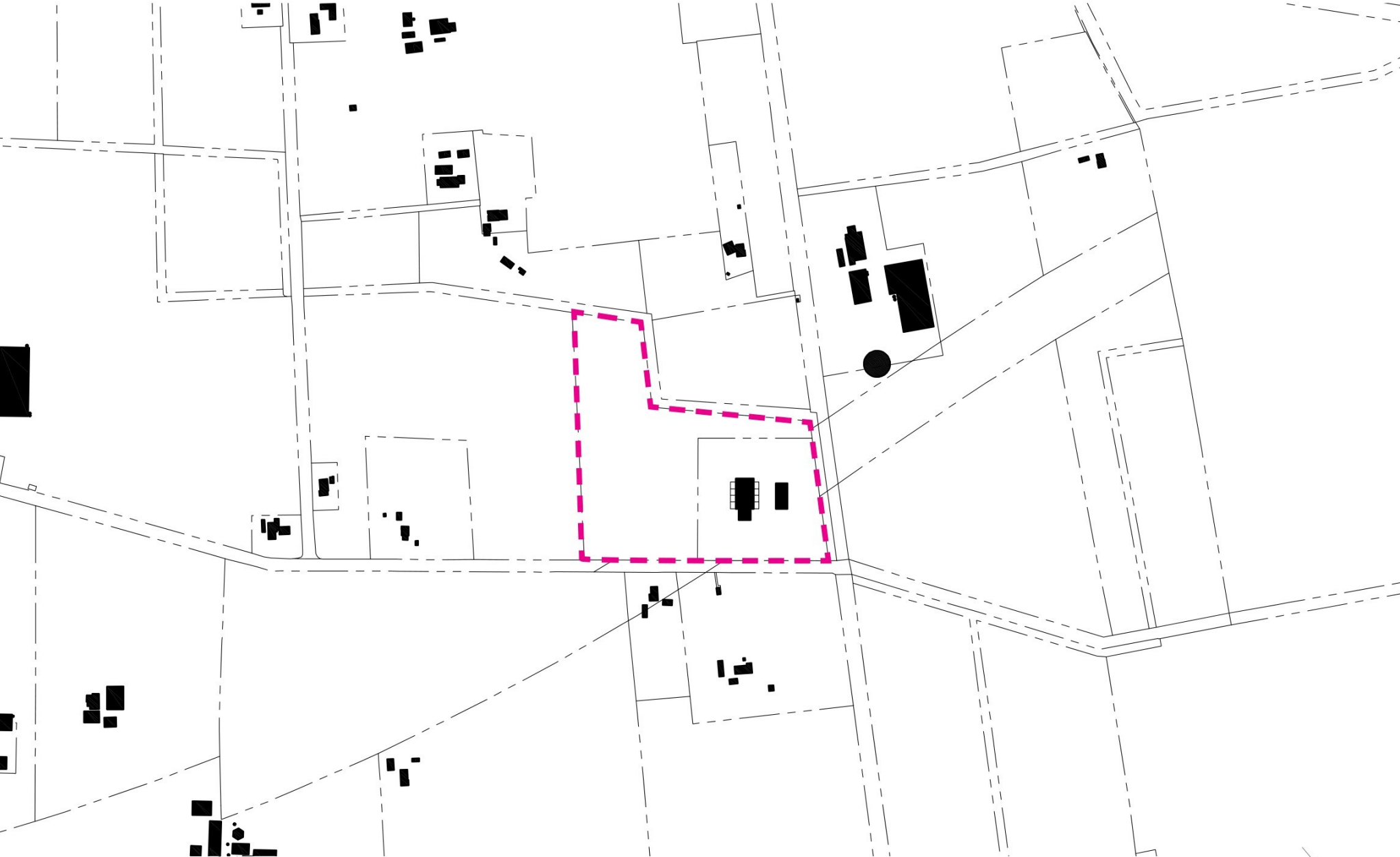
NIEUWE SITUATIE OPTIE B



schaal 1:2000 0 20m 100m



NIEUWE MORFOLOGIE OPTIE C



NIEUWE SITUATIE OPTIE C



schaal 1:2000 0 20m 100m





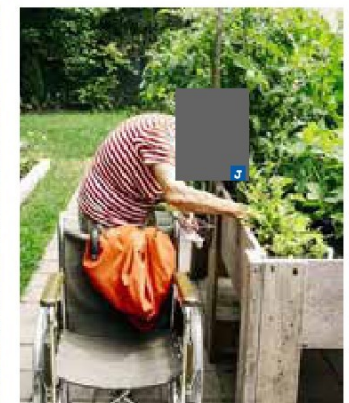




NATUURINCLUSIEF

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces worden meegenomen.

- Natuurinclusief bouwen maakt het mogelijk het bestaande ecologisch systeem en biodiversiteit te behouden en waar mogelijk zelfs te verbeteren. De bebouwde omgeving moet daarvoor worden ingepast binnen de bestaande landschapkenmerken zoals wijdsheid, verbinding met de landerijen, typische hiërarchie van het boerenerf en boomsingels.
- Nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen, dichte struiken voor bijvoorbeeld egels, wilde bloemenmengsels en de boomgaard voor een scala aan insecten, vogels etc. dragen bij aan de biodiversiteit omdat al deze elementen kunnen voorzien in de 5 v's van de ecologie (voortplanting, voedsel, verbinding, verblijf/veiligheid en variatie).
- Dankzij het creëren van de boomgaard, de moestuin en zitplekken in de tuin kan het gemeenschappelijk potentieel van de groene mogelijkheden volledig benut worden. Ook leidt dit tot gemeenschappelijke activiteiten voor bewoners en deelnemers aan de dagbesteding.
- Het beperken van verharde oppervlakken en het toevoegen van een wadi voorkomt een versnelde hemelwaterafvoer, geeft een extra impuls aan de landschappelijke kwaliteit, zorgt voor minder hittestress, een gezondere bodem en meer biodiversiteit.
- Voldoende groen, water en biodiversiteit leveren een positieve bijdrage aan de zorgkwaliteit. Een natuurlijke omgeving nodigt namelijk uit tot fysieke activiteiten, sociale activiteiten of juist het tegenovergestelde van activiteiten: het 'zijn' terwijl je luistert naar natuurlijke omgevingsgeluiden. Dit alles draagt bij aan de positieve effecten op zowel de mentale- als de fysieke gezondheid.



COLOFON

B+O Architectuur en Stedenbouw

 | Oprichter | Hoofdarchitect | Adviseur Dagelijks Bestuur

 | Stedenbouwkundig projectleider | Steward

 | Stedenbouwkundig ontwerper | Steward

 | Landschapsontwerper

B+O

S25708 Ruimte-voor-ruimte Werkhorstlaan 3 Vledderveen

15 mei 2025

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

Van: "[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl">
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 09:32
Aan: "[REDACTED]@drenthe.nl"; "B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com"; "[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl"; "[REDACTED]@drenthe.nl">
Cc: "B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com"; "[REDACTED]@gmail.com">
Onderwerp: RE: S25708-eml-u-alg-2025-07-01 Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Dag allen,

Ik kan niet op woensdagen. Op vrijdagen alleen digitaal.

Met vriendelijke groet, [REDACTED], gem. Westerveld

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 09:59
Aan: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com; [REDACTED]
<[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>; [REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com; [REDACTED]@gmail.com>
Onderwerp: RE: S25708-eml-u-alg-2025-07-01 Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Hallo,

Ik kan alleen in ochtend.
hartelijke groet,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

provincie Drenthe

+31 592 [REDACTED]

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
[+31 592 365555 | post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com>
Verzonden: dinsdag 1 juli 2025 09:56
Aan: [REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>; [REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com; [REDACTED]@gmail.com>
Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-07-01 Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

In navolging van ons overleg met de provincie Drenthe inzake de rood-voor-rood-regeling voor de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen doen we hierbij een voorstel voor een vervolgoverleg op woensdag 9 juli tussen 8.30 uur – 17.00 uur. We vernemen graag jullie beschikbaarheid, waarna we een definitieve afspraakbevestiging zullen rondsturen.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

 J
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31  J
 J@benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

***** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "B+O - [redacted]@benoarchitects.com">
Verzonden: dinsdag 15 juli 2025 15:11
Aan: "[redacted]@gemeentewesterveld.nl"; "[redacted]@drenthe.nl"; "[redacted]@drenthe.nl"; "[redacted]@gemeentewesterveld.nl">
Cc: "[redacted]@gmail.com"; "B+O - [redacted]@benoarchitects.com">
Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-07-15 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Dag allen,

We stellen voor dat we voor de vakantie het overleg laten doorgaan met degenen die hierbij aanwezig kunnen zijn, voor nu in elk geval [redacted] namens de provincie, [redacted] namens de gemeente en [redacted], [redacted] en ondergetekende namens de initiatiefnemer. En dat, mocht daartoe aanleiding zijn, we na de vakanties nog een vervolgoverleg inplannen om eventuele laatste punten met elkaar af te stemmen.

Hierbij willen we dan ook het Teams-overleg vastleggen voor dinsdag 22 juli om 09.00 uur. We zullen jullie separaat een Teams-uitnodiging toesturen.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 [redacted]
[redacted]@benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

In verband met de bouwvakantie is ons kantoor van vrijdag 25 juli tot en met vrijdag 15 augustus 2025 gesloten.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>
Datum: maandag, 14 juli 2025 om 14:04
Aan: B+O - [redacted]@benoarchitects.com>, [redacted]@drenthe.nl>, [redacted]@drenthe.nl>, [redacted]@gemeentewesterveld.nl>
CC: [redacted]@gmail.com>, B+O - [redacted]@benoarchitects.com>
Onderwerp: RE: S25708-eml-u-alg-2025-07-14 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Dag allen,

[redacted] heeft nu vakantie t/m 3 augustus en ik van 26 juli t/m 10 augustus. Verder ga ik nog 1 week met vakantie eind augustus of begin september, maar wanneer is nog niet bepaald.

Zelf kan ik aanschuiven namens de gemeente op 22 juli, eventueel ook op locatie. Ik heb van [redacted] wat aandachtspunten gekregen over deze locatie.

Wordt het na 17 augustus (B+O is afwezig t/m die datum) dan heeft het de voorkeur dat [redacted] en ik allebei aanschuiven. Of als het niet anders past alleen [redacted]

Hopelijk tot 22 juli,
Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Gemeente Westerveld
06-
Woensdagen standaard vrij

Van: B+O - @benoarchitects.com>

Verzonden: maandag 14 juli 2025 11:10

Aan: @drenthe.nl>; @drenthe.nl>;
<@gemeentewesterveld.nl>; @gemeentewesterveld.nl>

CC: @gmail.com>; B+O - @benoarchitects.com>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-07-14 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

We zijn nog niet tot een geschikte datum voor een vervolgoverleg via Teams gekomen. We vernemen graag jullie beschikbaarheid voor dinsdag 22 juli tussen 9.00 en 11.00 uur of 13.00 en 17.00 uur.

Daarnaast sturen we jullie hierbij alvast de gewijzigde planopzet voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonhuizen. We hebben hierbij gezocht naar een wat lossere opzet, waarbij de woningen zowel vanuit de P.W. Janssenlaan als Werkhorstlaan ontsloten worden. Ook hebben we een groene structuur toegevoegd in de vorm van houtsingels, waardoor de nieuwe woonhuizen als ware in een 'groene kamer' gelegen zijn, vergelijkbaar met de andere woonerven in de omgeving. We denken dat het plan hiermee minder rigide is geworden en passender bij de ruimtelijke opzet van het gebied.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31-
@benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

In verband met de bouwvakantie is ons kantoor van vrijdag 25 juli tot en met vrijdag 15 augustus 2025 gesloten.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: B+O - @benoarchitects.com>

Datum: dinsdag, 1 juli 2025 om 09:56

Aan: @gemeentewesterveld.nl>, <@gemeentewesterveld.nl>, @drenthe.nl <@drenthe.nl>, @drenthe.nl <@drenthe.nl>

CC: B+O - @benoarchitects.com>, <@gmail.com>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-07-01 Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

In navolging van ons overleg met de provincie Drenthe inzake de rood-voor-rood-regeling voor de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen doen we hierbij een voorstel voor een vervolgoverleg op woensdag 9 juli tussen 8.30 uur – 17.00 uur. We vernemen graag jullie beschikbaarheid, waarna we een definitieve afspraakbevestiging zullen rondsturen.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

 J
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel

+31  J
 J @benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 15 september 2025 15:17
Aan: "[REDACTED]@drenthe.nl">
Onderwerp: FW: S25708-eml-u-alg-2025-09-04 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen
Bijlage(n): S25708-pre-2025-07-07 OPM d.d. 22juli2025.pdf

Hoi [REDACTED],

Morgenochtend overleg met [REDACTED] en consorten, jij bent bij voorgaand overleg geweest is er nog iets dat ik moet weten? Heb jij verder documenten gekregen ter voorbereiding behalve van wat ik nu in de bijlage heb staan?

Groet, [REDACTED]

Van: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com>

Verzonden: donderdag 4 september 2025 15:14

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl; [REDACTED]@gemeentewesterveld.nl; [REDACTED]

<[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>

CC: [REDACTED]@gmail.com; B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-09-04 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

Bedankt voor jullie reacties. Hierbij willen we de afspraak graag vastleggen voor **dinsdag 16 september tussen 9.00 - 10.00 uur** via teams. We sturen jullie dadelijk een teams-link toe.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 [REDACTED]
[REDACTED]@benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Datum: donderdag, 4 september 2025 om 11:48

Aan: B+O - [REDACTED]@benoarchitects.com>, [REDACTED]

<[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>, [REDACTED]@drenthe.nl

<[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl>

CC: [REDACTED]@gmail.com <[REDACTED]@gmail.com>

Onderwerp: RE: S25708-eml-u-alg-2025-09-03 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Dag allemaal,

Dinsdag 16 september tussen 9.00 en 10.00 uur past mij goed, ik heb in [REDACTED] haar agenda gekeken en het lijkt ook te passen, mocht dit toch niet passen dan laat ik dit zo snel als mogelijk weten na terugkomst van haar vakantie

aankomende maandag.

Met vriendelijke groet,

Thema Ruimte & Wonen
Adviseur Ruimtelijke Plannen

provincie Drenthe

+31 592 [redacted]
werkdagen: maandag t/m donderdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
[+31 592 365555 | post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: B+O - [redacted] <[\[redacted\]@benoarchitects.com](mailto:[redacted]@benoarchitects.com)>

Verzonden: woensdag 3 september 2025 09:19

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>; [redacted]

[redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-09-03 Re: Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

Graag vernemen we nog jullie reactie op onderstaande mail. Mede wegens andere afspraken die inmiddels ingepland zijn vernemen we graag of jullie beschikbaar zijn voor een vervolgoverleg 'Werkhorstlaan 3 Vledderveen' op **dinsdag 16 september tussen 9.00 - 10.00 uur** via Teams. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen wij een alternatief voorstel doen.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel

+31 [redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@benoarchitects.com](mailto:[redacted]@benoarchitects.com)>
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: B+O - [redacted] <[\[redacted\]@benoarchitects.com](mailto:[redacted]@benoarchitects.com)>

Datum: woensdag, 27 augustus 2025 om 16:27

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>, [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>,

[redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>, [redacted] <[\[redacted\]@gemeentewesterveld.nl](mailto:[redacted]@gemeentewesterveld.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)> <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)>, B+O - [redacted]

<[redacted]@benoarchitects.com>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-08-27 Vervolgoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

Op 22 juli hebben we met elkaar gesproken over de ontwikkeling aan de Werkhorstlaan 3 Vledderveen. Graag willen we hierop een vervolgoverleg plannen. We vernemen graag of dit voor jullie mogelijk is op dinsdag 16 september tussen 9.00 - 14.00 uur via Teams.

@ [redacted], zoals je wellicht hebt gezien proberen we voor een ander project ook in dit tijdsslot een afspraak in te plannen waarvoor jij ook uitgenodigd bent, laten we proberen beide afspraken in goede harmonie proberen in te passen.

Vertrouwend jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 [redacted]
[redacted]@benoarchitects.com
benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: B+O - [redacted]@benoarchitects.com>

Datum: dinsdag, 22 juli 2025 om 16:53

Aan: [redacted]@gemeentewesterveld.nl>, [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@gmail.com <[redacted]@gmail.com>, B+O - [redacted]

<[redacted]@benoarchitects.com>, [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: S25708-eml-u-alg-2025-07-22 Re: Teamsoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Beste allen,

In navolging van ons teams-overleg mailen we jullie hierbij nog de gemaakte 'digitale schets'.

Vertrouwend jullie hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

B+O

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 [redacted]
[redacted]@benoarchitects.com

In verband met de bouwvakantie is ons kantoor van vrijdag 25 juli tot en met vrijdag 15 augustus 2025 gesloten.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: B+O - [redacted] <[redacted]@benoarchitects.com>

Datum: dinsdag, 15 juli 2025 om 16:16

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentewesterveld.nl>, [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>, [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>, [redacted] <[redacted]@gmail.com> <[redacted]@gmail.com>, B+O - [redacted] <[redacted]@benoarchitects.com>

CC: B+O - [redacted] <[redacted]@benoarchitects.com>

Onderwerp: Teamsoverleg Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Dag allen,

Hierbij de Teams-link voor het overleg van dinsdag 22 juli om 09.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[redacted] <[redacted]>

Stedenbouwkundig projectleider | Steward

Mijn werkdagen zijn maandag tot en met donderdag.

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel

Bottelarijstraat 245, 1019 VC Amsterdam

Postbus 264, 7940 AG Meppel

benoarchitects.com

Architectuur | Stedenbouw | Ontwikkeling | Bouwkunde | Advies

In verband met de bouwvakantie is ons kantoor van vrijdag 25 juli tot en met vrijdag 15 augustus 2025 gesloten.

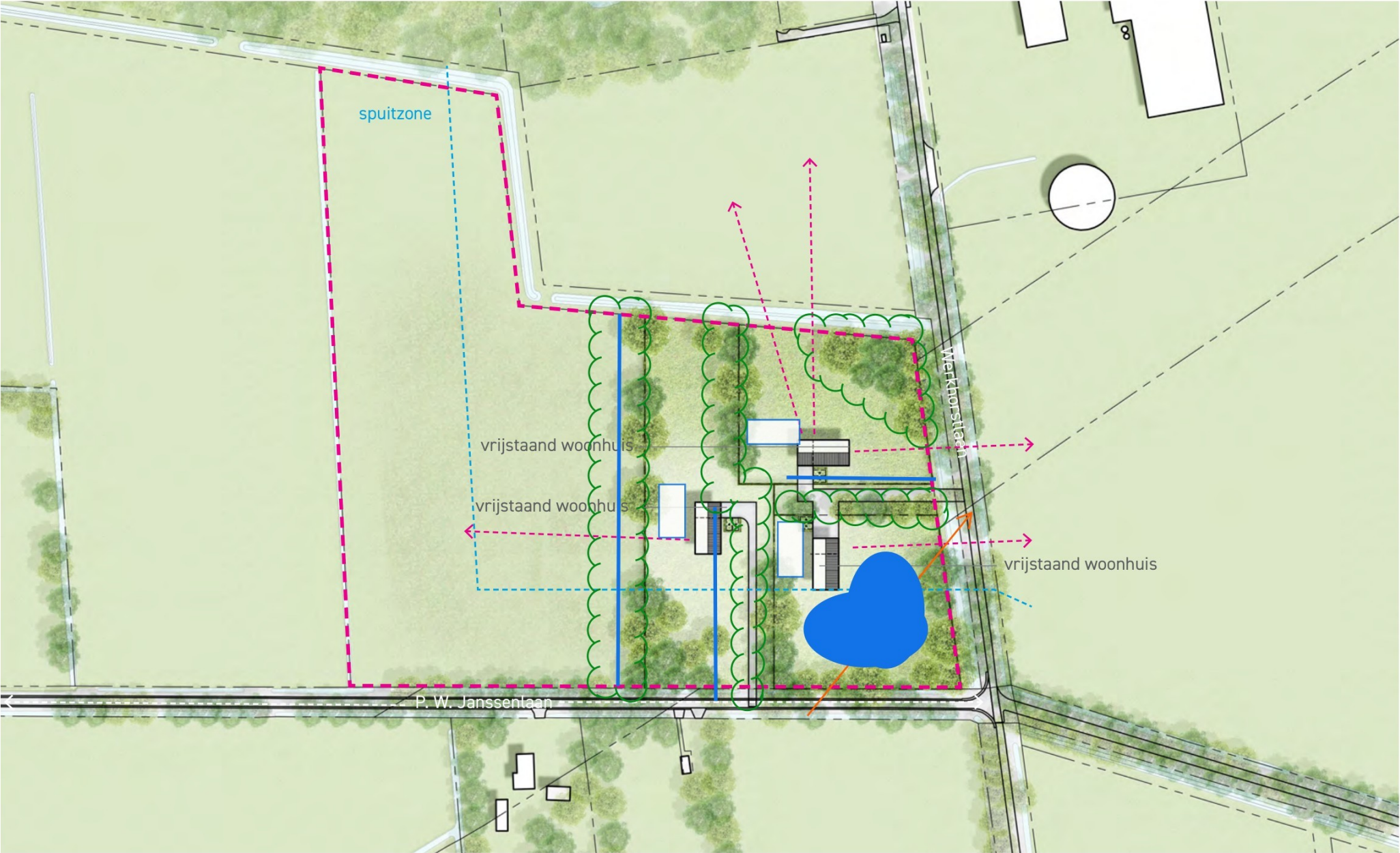
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

B+O staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)



Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)



schaal 1:2000 0 20m 100m



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen



S25708 BEELDKWALITEITSPLAN LOCATIE WERKHORSTLAAN VLEDDERVEEN

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

29 SEPTEMBER 2025

INHOUD

■ Inleiding	3
■ Luchtfoto ligging plangebied	4
■ Luchtfoto plangebied	5
■ Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	6
■ Nieuwe situatie	7
■ Ruimtelijk concept	9
■ Voorschriften	10
■ Voorschriften beeldkwaliteit specifiek	12
■ Inspiratiebeelden	14
■ Zonnepanelen	16
■ Landschappelijke inrichting	17
■ Inspiratiebeelden erfinrichting	18
■ Natuurinclusief en klimaatadaptief	20
■ Colofon	21

INLEIDING

B+O Architectuur en Stedenbouw heeft een plan opgesteld voor de ontwikkeling van 3 woningen op de percelen grenzend aan de Wekhorstlaan en de P.W. Janssenlaan, kadastraal bekend als G-612, G-614 en een deel van perceel G-621 te Vledder. De nieuwe woningen op deze percelen vindt plaats dankzij toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling, op het adres Wekhorstlaan 3 te Vledderveen.

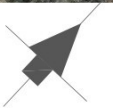
De initiatiefnemer heeft op deze locatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, dat door de Rijksoverheid is aangemerkt als piekbelaster vanwege de ligging in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De melkveehouderij is beëindigd en omgevormd tot een akkerbouwbedrijf. In dit kader worden twee veestallen en een mestopslag, met een gezamenlijke oppervlakte van 2.663 m², gesloopt. Op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt de realisatie van drie compensatiewoningen mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bouwplan sluit aan bij de historische ontwikkeling van het gebied en volgt het traditionele patroon van bebouwing in het landschap. Het plan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen. Deze woningen vormen samen een groen omzoomd erf, waarbij iedere woning voldoende privacy en een goede verbinding met het landschap behoudt. De architectuur refereert aan traditionele vormtaal en is zodanig ontworpen dat de flexibele indeling aansluit bij de landschappelijke context en de esthetische waarden van de omgeving.

De parkeerplaatsen op eigen terrein liggen op afstand van de hoofdweg en worden aan het zicht onttrokken door hagen of andere beplanting, zodat het landschappelijke aanzicht vanaf de hoofdweg niet wordt verstoord.

Het voorgaande is samengevat en visueel uitgewerkt in deze presentatie.

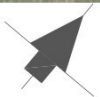
B+O Architectuur en Stedenbouw
Meppel, september 2025



LUCHTFOTO PLANGEBIED



0 20m 100m
schaal 1:2000



HOE WERKT HET BEELDKWALITEITSPLAN?

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om de beeldkwaliteit in een bepaald gebied te creëren, te verbeteren of veilig te stellen. In een beeldkwaliteitsplan worden aanbevelingen gedaan of richtlijnen gegeven voor:

- vormgeving van de bebouwing;
- inrichting van de openbare ruimte;
- start van ontwerpprocessen.

Verder wordt het beeldkwaliteitsplan gebruikt om te bepalen of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan verankerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

Wat is morfologie?

Morfologie betekent letterlijk 'vormkunde'. Het is afgeleid van morfè, het Griekse woord voor vorm. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.

Wat is typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen, die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie van bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw.

Hoe werkt de matrix?

Per deelaspect is een matrix ontwikkelt, die de kleuren en materialen aangeeft. Bij het bouwen van een hoofd- of bijgebouw is in de matrix af te lezen welke materialen in het gebied voorkomen, wat de bijbehorende kleuren daarbij zijn en hoe het gebouw ten opzichte van de weg gesitueerd wordt.

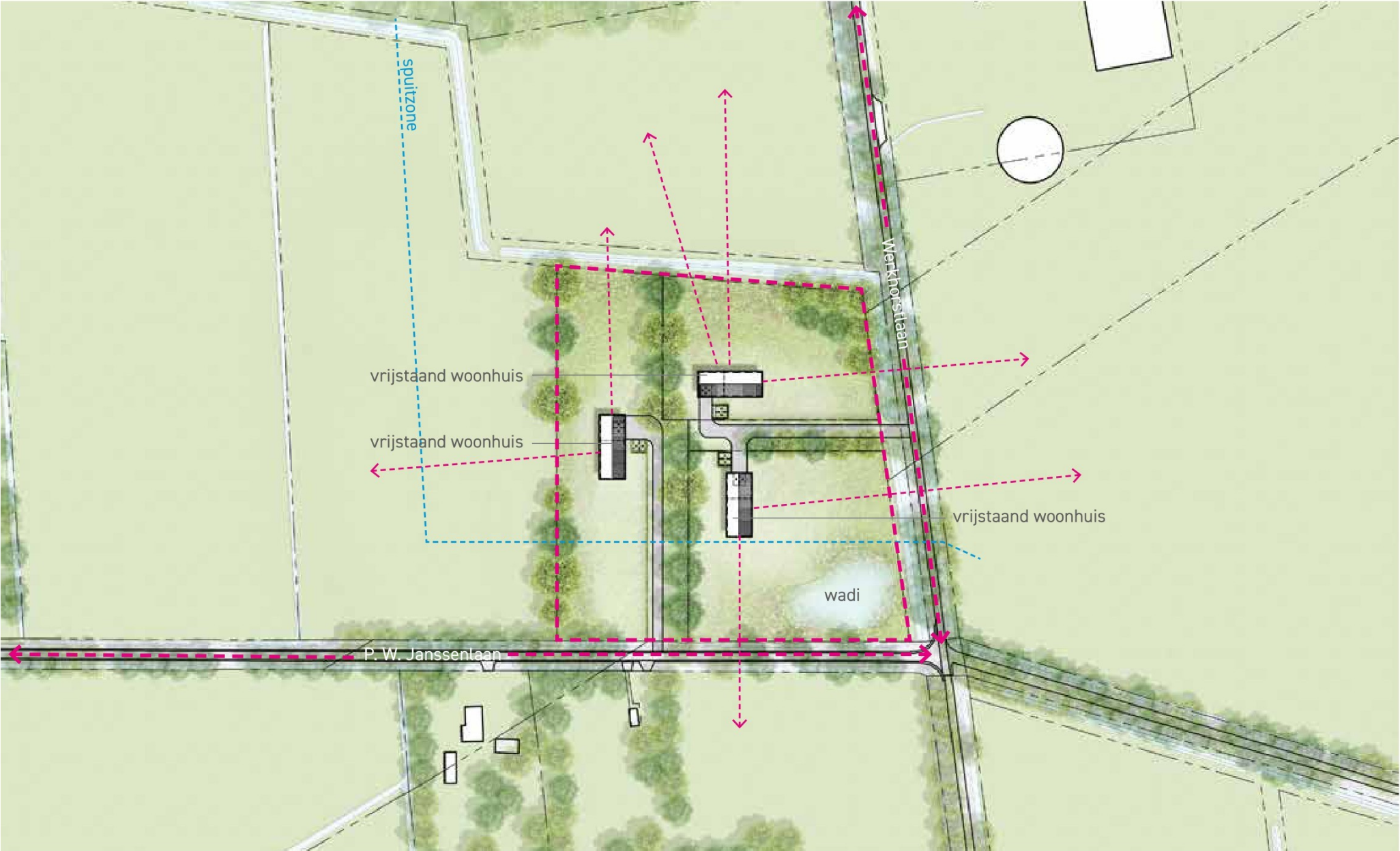
Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn kleuren, materialen en inspiratiebeelden opgenomen, die laten zien wat er in het gebied thuishoort. De inspiratiebeelden dienen als voorbeelden en laten zien hoe materialen en kleuren toegepast kunnen worden. Dit om aan te geven dat er verschillende manieren zijn om materialen en kleuren toe te passen. Dit geldt zowel voor verbouw of nieuwbouw, als voor de beplanting en bestrating

De getoonde beelden zijn 'slechts' inspiratiebeelden. Een architect mag hier altijd van afwijken mits passend binnen de materialen- en kleurenmatrix. De afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan geven 'slechts' een suggestie aan. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Andere toetsingskaders

Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders. Dit zijn onder andere het omgevingsplan, het Bouwbesluit en de koop- overeenkomst bij de kavel. In het omgevingsplan zijn de bestemmingen vastgelegd met de bouwvlakken en de regels waaraan de bebouwing moet voldoen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogten en dakhellingen.



schaal 1:2000 0 20m 100m



RUIMTELIJK CONCEPT

De locatie is geanalyseerd in bredere context binnen een uitgestrekt gebied, zodat de nieuwe bebouwing het bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige patroon ondersteunt. De nieuwe ontwikkeling moet de landschaplijnen en principes volgen die in de omgeving zichtbaar zijn.

- De bebouwing is vrijstaand in het landschap gepositioneerd.
- Bomenrijen markeren de grenzen van het plangebied en vormen een groene enclave met gebouwen in het open landschap. Door deze groene randen te versterken, kunnen de gebouwen deels in het groen worden verborgen.
- Hoge beplanting wordt voornamelijk in de hoeken van het perceel geplaatst.
- De nieuwe bebouwing behoudt incidentele zichtlijnen vanuit de bebouwde omgeving naar het omliggende landschap.



VOORSCHRIFTEN

De massaopbouw van de volumes is geïnspireerd op het principe van het Hallenhuis. Dit is een landelijke bouwtypologie die oorspronkelijk gebaseerd is op een gebintenstructuur, met een hoofdbeuk en aan weerszijden een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor elke woning, waarbij kan worden gevarieerd in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Hierdoor ontstaat flexibiliteit om groter of kleiner te bouwen, terwijl de herkenbare typologie van het Hallenhuis behouden blijft.

De zijbeuk kan worden ingezet als veranda of ruimte bieden aan functies zoals een bijkeuken, tuinkamer of berging. Op deze manier blijven deze onderdelen geïntegreerd in het hoofdgebouw. Ook kan de garage onderdeel uitmaken van de achterzijde van de woning. De toegestane materialen en kleurstellingen zijn opgenomen in de matrix en sluiten aan bij de karakteristieken van de landelijke bebouwing in de omgeving.

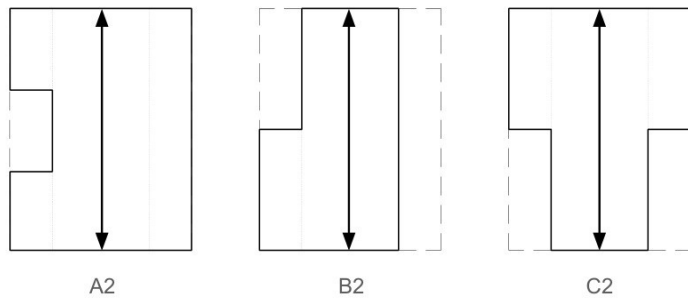
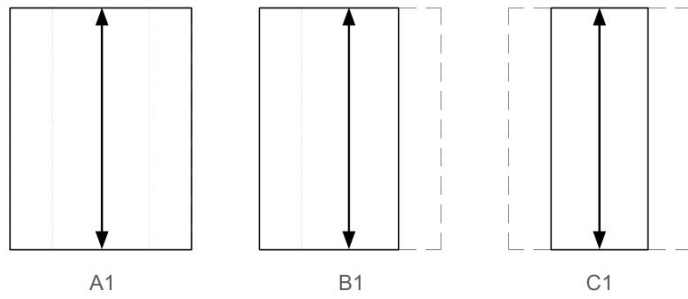
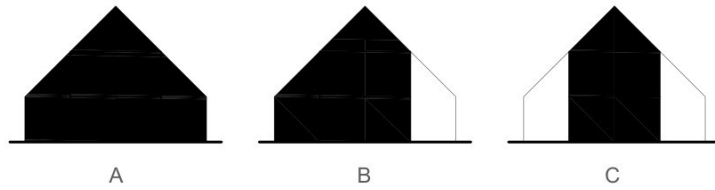
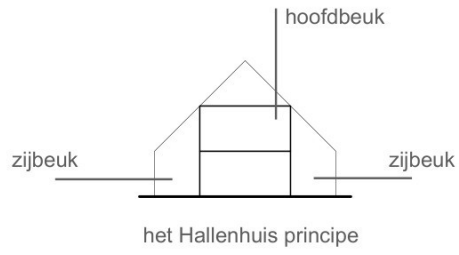
Het uitgangspunt is erop gericht om bijgebouwen als onderdeel van het hoofdgebouw te laten zijn. Aansluitend op een behoefte kan er op eigen perceel ook een (extra) bijgebouw gerealiseerd worden. Deze bijgebouwen dienen een passende uitstraling te krijgen die passend is bij de architectuur van het hoofdgebouw en niet op een storende plekken te staan.

Massa en vorm

- Eenvoudig en helder volume.
- Rechthoekige grondvorm als basis, met een woonoppervlak van ca. 150 m² en een garage van ca. 100 m². Het totale bouwvolume bedraagt maximaal 250 m².
- Afgedekt met een zadeldak, waarbij ondergeschikte insnijdingen in het hoofdvolume mogelijk zijn.

Architectuur

- Aansluitend bij de landelijke bebouwingskarakteristiek.
- Eenvoudige en strakke vormgeving.
- Verticale gevelopeningen en subtiele detaillering.
- Bijgebouwen zijn inpandig opgenomen in de hoofdgebouwen.



VOORSCHRIFTEN BEELDKWALITEIT SPECIFIEK

Materialen en kleuren

- De toegestane materialen en kleuren zijn opgenomen in de matrix, die onderdeel uitmaakt van dit beeldkwaliteitsplan.
- Als hoofdmaterialen worden hout en baksteen toegepast.
- Er moeten materialen worden gebruikt die passen bij de landelijke bouwstijl, met een natuurlijke uitstraling en kleur. Dat betekent geen blauwe of paarse tinten, maar donkere roodtinten, bruin, grijs en zwart. Wit is uitsluitend toegestaan voor goed geproportioneerde kozijnen en gevelafwerkingen.
- Aan de randen van het plangebied, grenzend aan het landschap, mogen geen grote, lichte en/of reflecterende vlakken worden toegepast.

Gevels

- Aanvullend op wat in de matrix is opgenomen, zijn ook donker hout, gebeitst hout, zwart of bruin toegestaan.
- Baksteen in tinten variërend van rood tot roodbruin; ook gele en witte varianten zijn toegestaan.
- Voor secundaire bouwdelen mag staal worden toegepast.
- Kunststoffen zijn uitsluitend toegestaan wanneer zij een natuurlijke uitstraling en een rustieke sfeer bieden.
- Gevelopeningen en kozijnen moeten aansluiten bij de typologie en architectuur van het betreffende bouwblok.

Daken

- Voor hoofdgebouwen zijn riet of keramische dakpannen geschikt, bij voorkeur vlakker en groter, ongeglazuurd, in blauwgrijze of donkergrijze tinten met een verouderde (gerookte) uitstraling.



VELDONTGINNING	Materiaal / Kleur	Hoofdegebouw	Bijgebouw	
Bestaande bouw				
Situering				
Haaks		x	x	
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte			x	
Massa's				
Groot			x	
Klein		x	x	
Wanden				
Baksteen	Rood	x	x	
Handvorm	Bruin	x	x	
Genuanceerd	Zwart	x	x	
Levendig	Orijs	x	x	
	Geel	x	x	
	Wit	x	x	
Hout	Vergrijzend naturel: Iuken, Larix, WRC	x	x	
	Zwart (teerkleur)		x	
Anders	Stucwerk			
	(plint schermer grijs)			
	Zink			
	Staal		x	
	Kunststof			
	Glas (reglit)			
	Yezel cementplaat			
	leternit grijs			
Dak				
Riet		x		
Pan (ongeglazuurd)	Blaauw grijs gesmeerd	x		
	Oranje / rood		x	
Belfplaat	Orijs		x	
	Rood			
Schoerstenen				
Schilderwerk	Standkleuren Evert Koning	voorhuis	achterhuis	
Deur	Heerengracht groen	x	x	x
	Rijtuigen zwart		x	x
Kozijnen	Zaans wit	x	x	x
	Polderbruin		x	x
Draaiende delen	Zaans wit	x		
	Polderbruin	x	x	x
	Heerengracht groen	x	x	x
	Rijtuigen zwart		x	x
	Zaans wit	x		
	Heerengracht groen	x	x	x
	Rijtuigen zwart	x	x	x
	Heerengracht groen	x	x	x







Om duurzaam te kunnen wonen zijn diverse ingrepen vereist. Een gangbare technische ingreep is het toepassen van zonnepanelen. Om verrommeling te voorkomen zijn hiervoor in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden benoemd.

- Bij voorkeur gericht in zuidelijke of zuidwestelijke richting.
- Integraal in het ontwerp opnemen.
- Heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.
- In bepaalde situaties kan het, bijvoorbeeld door het type dakbedekking van het hoofdgebouw, de voorkeur hebben om het dak van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van pv-panelen, Dit bijvoorbeeld in het geval van rode pannen óf riet.
- Indien er voldoende ruimte is kunnen pv-panelen ook in de tuin worden gesitueerd, bij voorkeur in een verlaagd maaiveld.

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

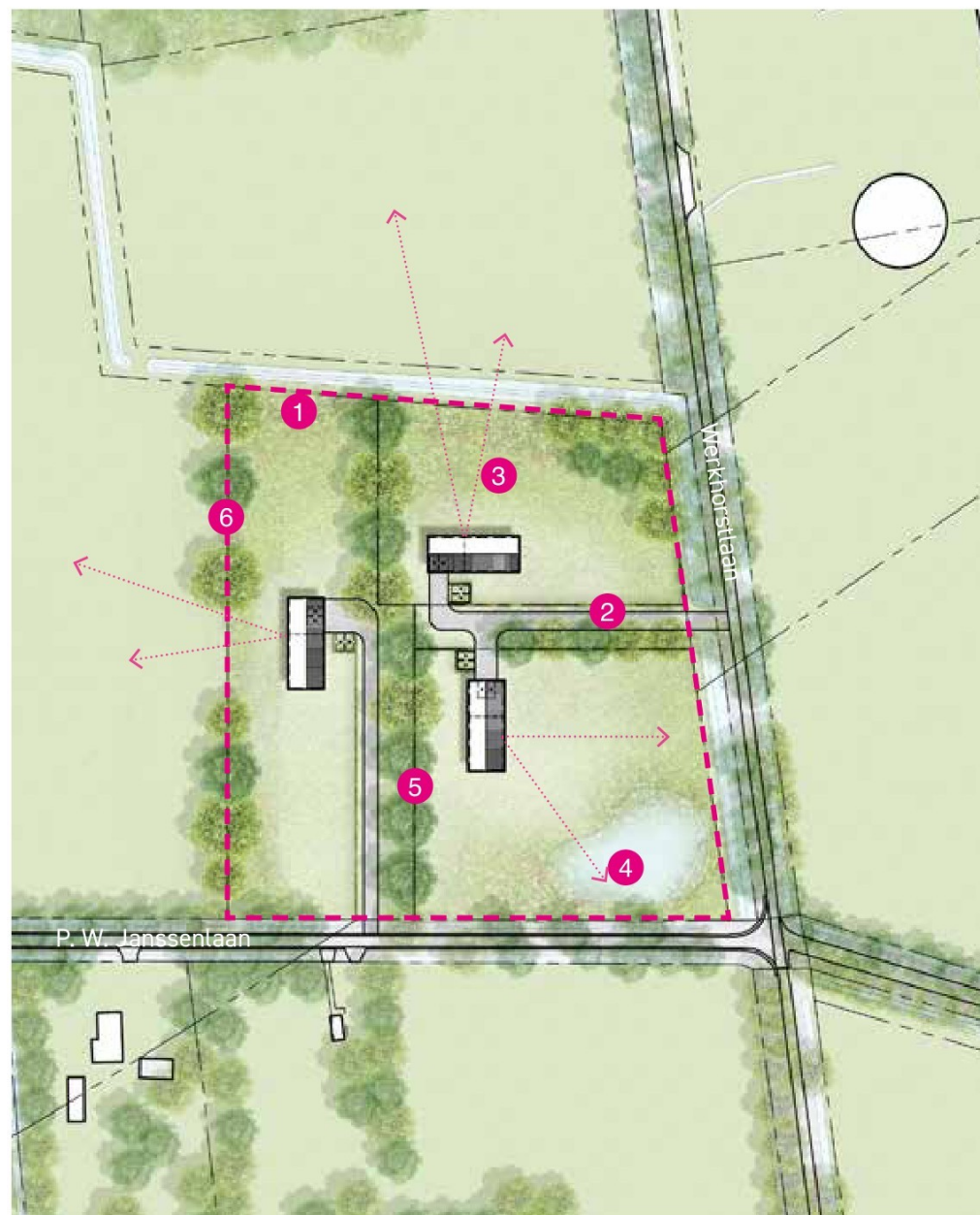
De percelen die grenzen aan de Wekhorstlaan maken gebruik van een gezamenlijke ontsluitingsweg. Het profiel van deze weg is bewust versmald door middel van grasbetontegels. Dit element verkleint optisch de breedte van de rijbaan, zonder dat de mogelijkheid tot veilig passeren van twee tegenliggers wordt beperkt. Het derde perceel, waarvan de hoofdgevel is georiënteerd op de P.W. Janssenlaan, heeft een eigen toegangsweg vanaf deze straat. Dankzij deze opzet ontstaat een functionele verbinding van het gehele erf met het stratenpatroon, terwijl tegelijkertijd de waarden van het gebied behouden blijven en de gebouwen als een samenhangend cluster worden ervaren.

Nieuwe beplanting met bomen markeert de perceelgrenzen, waarbij bewust open doorkijken naar het omliggende landschap worden behouden. De bomenrijen vervullen tevens een windkerende functie in het open landschap.

Alle parkeerplaatsen zijn uitsluitend op de privépercelen gesitueerd. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van halfverharding, zoals grasbetontegels of grind, om het aandeel verhard oppervlak te beperken en de infiltratie van regenwater te bevorderen.

Het ontwerp respecteert bovendien de natuurlijke morfologie van het terrein: in het laagste punt is een wadi voorzien, die bijdraagt aan het behoud van de natuurlijke waterhuishouding en tegelijkertijd een ruimtelijke buffer vormt tussen de woningen en de ontsluitingsweg.

Aan de achterzijde van de percelen bevindt zich een kruidenrijke zone van minimaal vijf meter breed. Deze vormt een natuurlijke overgang tussen de bebouwing en het open landschap. De bloeiende stroken met weideplanten versterken de biodiversiteit en dragen bij aan het landschappelijke karakter.



0 20m 100m
schaal 1:2000





1 Bloemenweide



2 Ontsluitingsweg



3 Achtertuinen



4 Wadi



5 Windsingel



6 Beplantingsrand

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED WESTERVELD



VELD ONTGINNINGEN	Materiaal	Kleur	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bestrating	Klinkers	Heide kleur	x	x
	Betonplaat	Grijs		x
	Grind / split	Grijs / bruin	x	x
	Zwerfkeien als begrenzing	N.v.t.		
Bepanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Els			
	Es			
	Witg			
	Populier in windsingel			
Bij de woning	Linde		x	
	Kastanje		x	
	Lelinden			
	Notenboom			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	x
Opvallende boom	Berk		x	x
Struiken	Lijsterbes		x	x
	Hulst		x	x
	Krent			
	Hazelaar		x	x
	Vlier		x	x
	Vuilboom		x	x
	Gelderse roos		x	x
	Meidoorn		x	x
	Veldesdoorn		x	x
Hagen	Meidoorn			
	Beuk			
	Liguster		x	x
	Veldesdoorn		x	x

NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

- Aanplant van bomenrijen die niet alleen functioneren als windschermen, maar ook de regelmatige structuur van het landschap versterken. Tegelijkertijd bieden ze schuilplaatsen en voedsel voor dieren in het gebied.
- Verrijking van monocultuur landbouwgebieden door het gebruik van inheemse plantensoorten, die bijdragen aan het behoud van een stabiele fauna en flora.
- Het aanvullen met bloemrijke graslanden stimuleert de uitbreiding van insectenpopulaties en creëert een aangenaam microklimaat voor kleine dieren, zoals woelmuizen en reptielen.
- Daken met de mogelijkheid tot het opwekken van zonne-energie verkleinen de ecologische voetafdruk van het gehele project.
- Het gebruik van vegetatie en halfverhardingen draagt bij aan verkoeling, geluidabsorptie en luchtzuivering. Dit verbetert de woon- en leefkwaliteit.
- De aanplant van bloeiende planten in de erfinrichting versterkt de soortenrijkdom.
- Het benutten van de natuurlijke terreinvorming en de aanleg van een wadi maakt geleidelijke infiltratie van regenwater in de bodem mogelijk. De omvang van de percelen maakt het mogelijk regenwater ter plaatse vast te houden en te laten infiltreren.
- Het ontwerp voorziet in nestkasten voor vleermuizen, huiszwaluwen en andere diersoorten, waar dit mogelijk is.



COLOFON

B+O Architectuur en Stedenbouw

 | Oprichter | Hoofdarchitect | Adviseur Dagelijks Bestuur

 | Stedenbouwkundig projectleider | Steward

 | Stedenbouwkundig ontwerper | Steward

 | Landschapsontwerper

 | Aankomend stedenbouwkundig ontwerper

B+O

S25708 Beeldkwaliteitsplan locatie Werkhorstlaan Vledderveen

29 september 2025

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 29 september 2025 13:50
Aan: "[REDACTED]"@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Vraag ARP
Bijlage(n): S25708-pre-2025-07-07 OPM d.d. 22juli2025.pdf

Oh nee, die heb je niet gemist! Was ik nog niet aan toegekomen. Het gaat om het plan aan de Werkhorstlaan 3 in Vledderveen. De initiatiefnemer wil hier met behulp van de RvR-regeling 3 woningen bouwen. Ze breken ongeveer 3000 vierkante meter af dus ze kunnen ook voor de optie van 4 woningen kiezen met een totale oppervlakte van 500 vierkante meter. Ze hebben een ontwerp laten maken met vier woningen, maar de oppervlakte van de woningen valt groter uit dan 500 vierkante meter. Dit wordt veroorzaakt omdat hier de inpandige garages mee worden gerekend. Nu vroeg ik mij af of dit ook moet, het meerekenen van de inpandige garages bij het oppervlak van de woningen. Dit staat niet aangegeven in de POV artikel 3.15 lid 2 ook niet in de toelichting. Gemeente gaf aan dat dit waarschijnlijk wel meegerekend moet worden, [REDACTED] gaf aan dat dit waarschijnlijk niet hoeft, maar ik moest dit bij jou laten checken. Dus hierbij de vraag aan jou. Als het klopt dat je het niet hoeft mee te laten rekenen met het totaal aantal vierkante meters dan is dat misschien wel iets wat we in de POV willen aanpassen.
In de bijlage het ontwerp met alleen de 3 woningen, maar dan zie je een beetje de situatie.

Ik hoor het graag!

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]"@drenthe.nl>
Verzonden: maandag 29 september 2025 13:50
Aan: [REDACTED]"@drenthe.nl>
Onderwerp: Vraag ARP

Hoi [REDACTED],

Vorige week hadden we tijdens het ARP overleg afgesproken dat ik een vraagstuk zou beantwoorden en dat jij mij hiervoor nog een mail zou sturen met de extra informatie en concrete vraagstelling.
Ik wilde even checken of ik die misschien gemist heb.

Tot zo!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

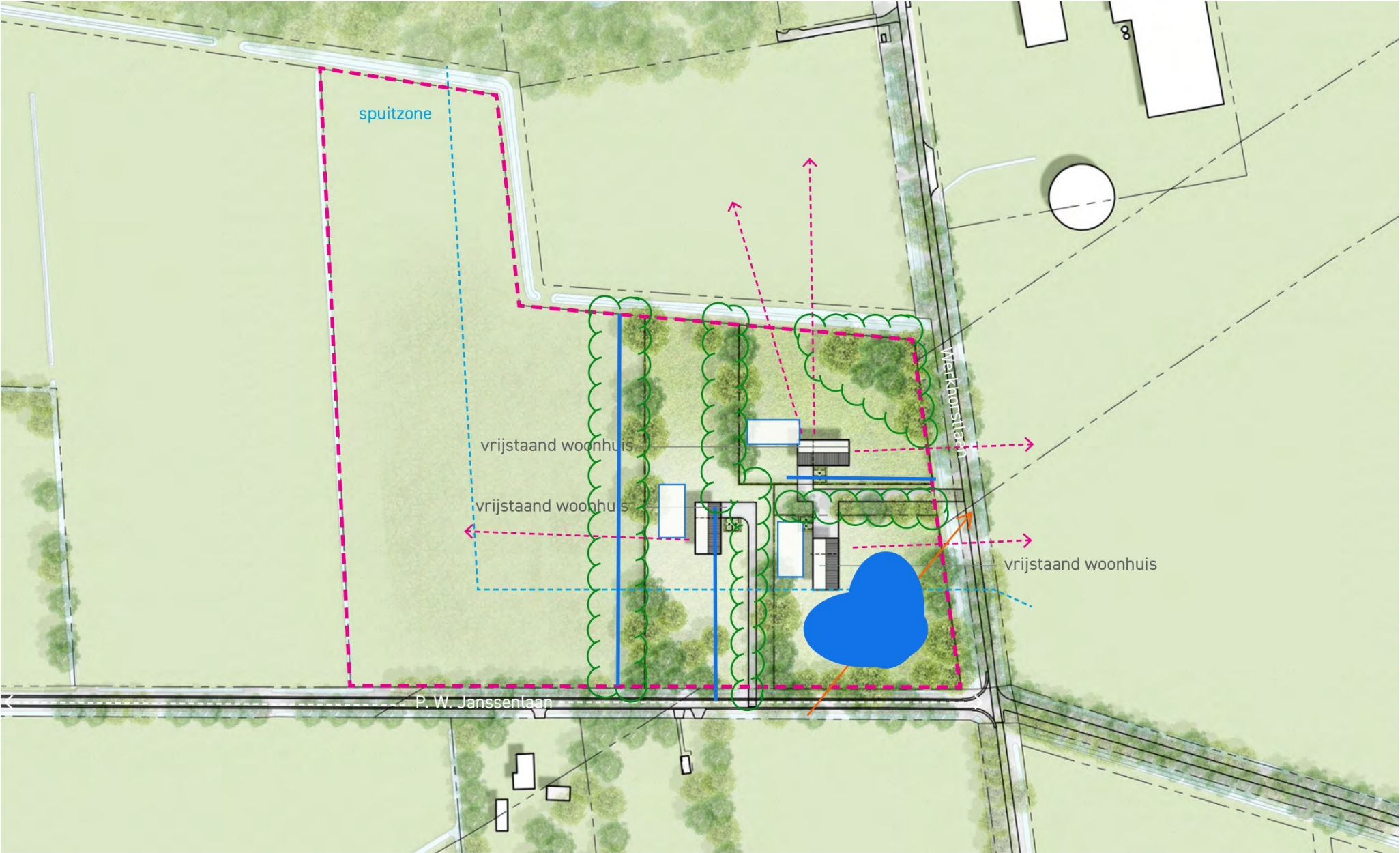
provincie Drenthe

+31 592 [REDACTED]

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
[+31 592 365555 | post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.



0 20m 100m
schaal 1:2000

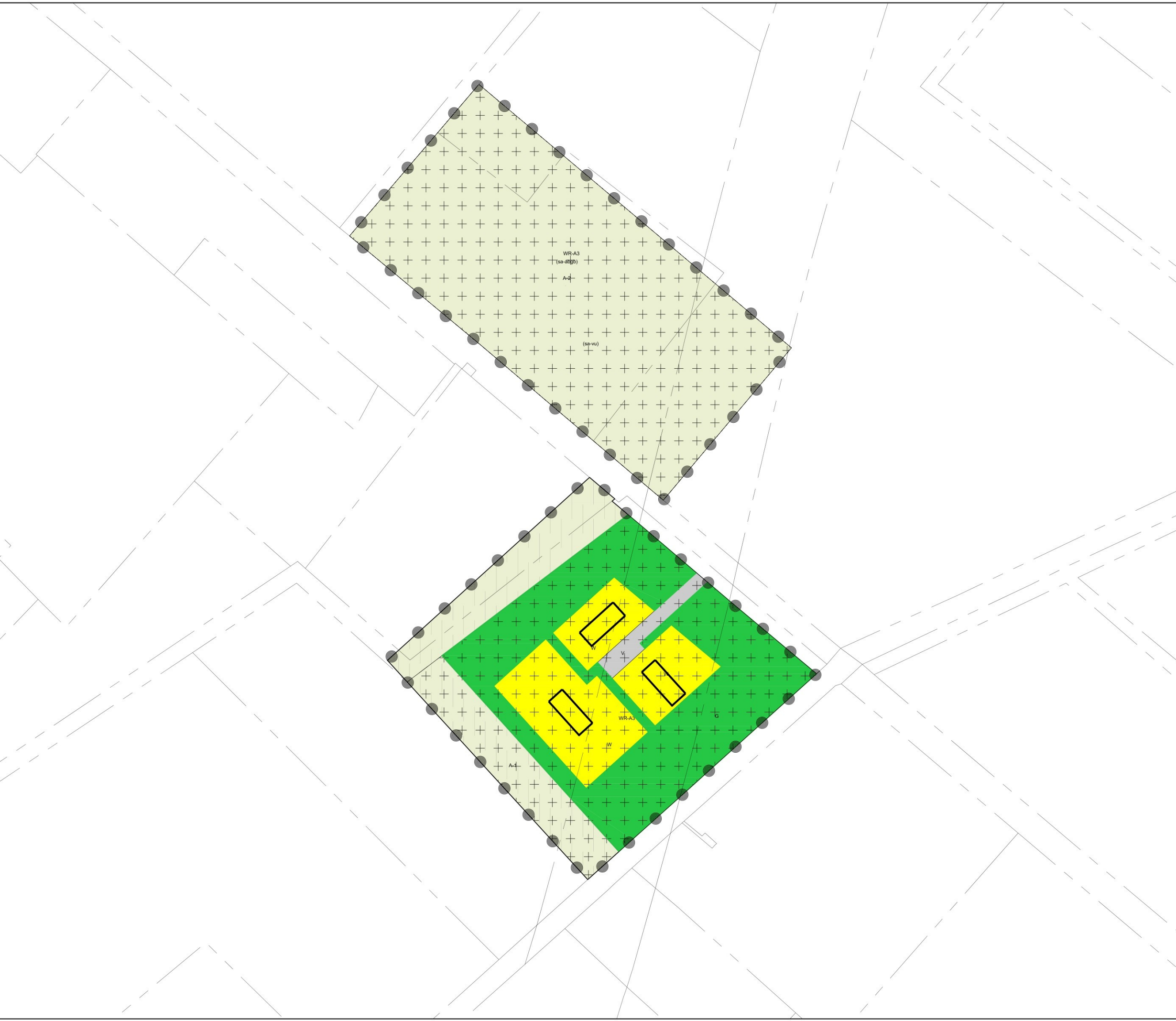


Toelichting grondslagen

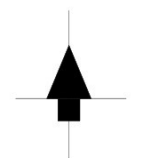
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



- Plangebied**
 TAM-omgevingsplan Werkhorstlaan 3, Vliederveen
- Enkelbestemmingen**
 A-1 Agrarisch - 1
 A-2 Agrarisch - 2
 G Groen
 V **J**
 W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
 WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- Gebiedsaanduidingen**
 overige zone - spuitzone
- Funcieaanduidingen**
 (sa-abg) specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf
 (sa-vu) specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten
- Bouwvlakken**
 bouwvlak



projectnummer
 S25708
 schaal
 1:2000
 datum
 15-10-2025 bv
 gewijzigd

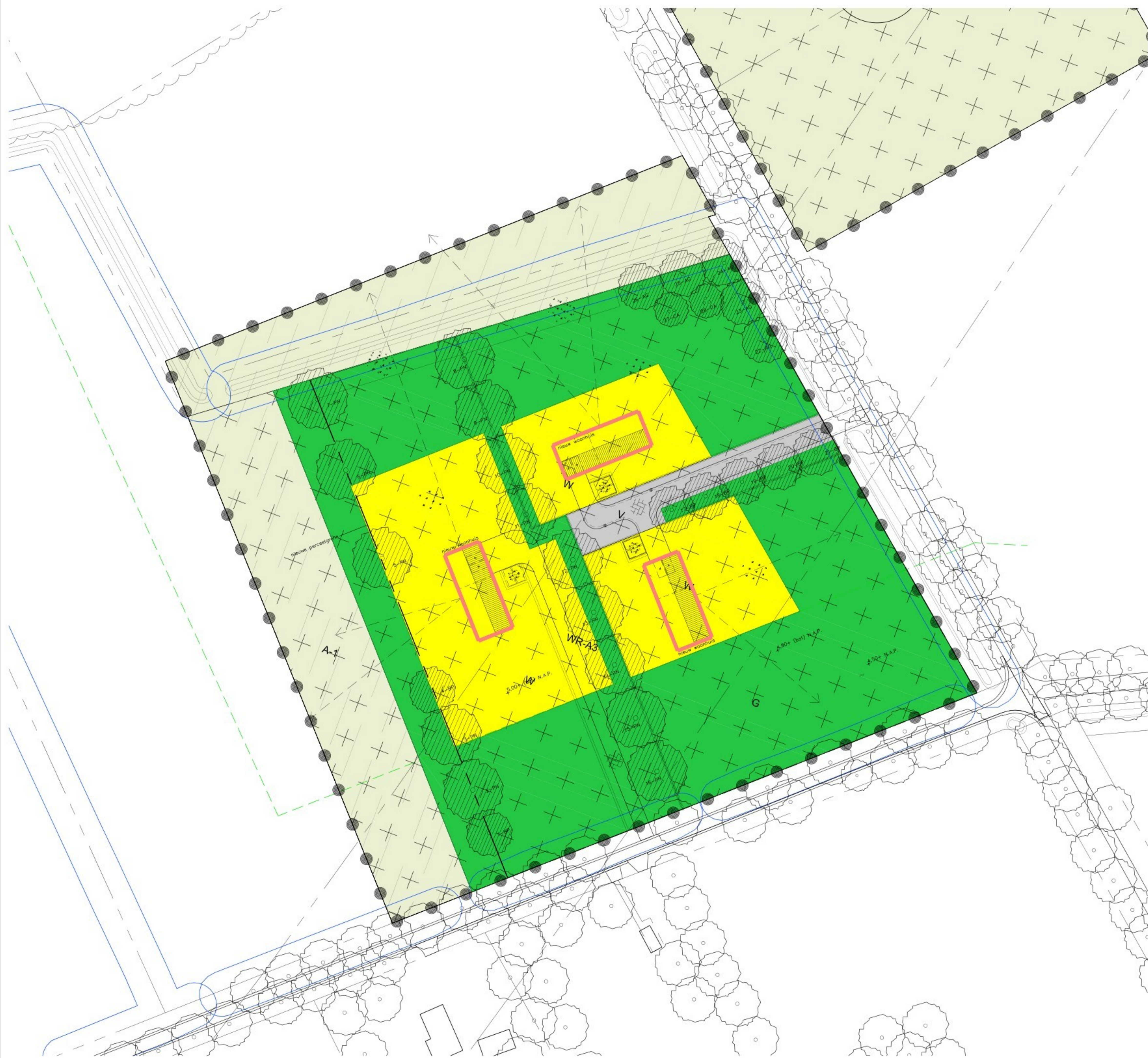
**B
 +
 O**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Renvooi

Plangebied
 TAM-omgevingsplan Werkorstlaan 3, Vledderveen

Enkelbestemmingen

- A-1 Agrarisch - 1
- A-2 Agrarisch - 2
- G Groen
- V Verkeer
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A3 Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - spulzone

Funcieaanduidingen

- [ba-afg] specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf
- [ba-vu] specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgestoten

Bouwvlakken

- bouwvlak

Kadastrale en adresgegevens

kadastraal bekend:	plaatselijk bekend:	
gemeente: Vledder	gemeente: Westerveld	
sectie: G	adres: Werkorstlaan 3	
nummers: 612, 614, 621, 884, 885, 888	postcode + plaats: 8385GJ, Vledderveen	

opdrachtgever

project
TAM-omgevingsplan R-v-R Werkorstlaan 3, Vledderveen

onderwerp

Verbeelding			
getekend	formaat	schaal	datum
bv	841 x 594 mm	1:500	15-10-2025
a	c	e	g
b	d	f	h

projectnummer	blad	status
S25708	BP	concept

bestaand in het werk controleren

B+O

Architectuur
Stedenbouw
Ontwikkeling
Bouwkunde
Advies

B+O Architectuur en Stedenbouw
Meppel, Geagracht 3, 7941 KB Meppel
Amsterdam, Buitelarjetraat 245, 1019 VC Amsterdam
Postadres: Postbus 264, 7940 AD Meppel
+31 0985 0220440
Info@benoarchitects.com - www.benoarchitects.com

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

REGELS

TAM-omgevingsplan Werkhorstlaan 3, Vledderveen

Concept

November 2025

Inhoudsopgave

Artikel 1: Begrippen	3
Artikel 2: Wijze van meten	16
Artikel 3: Agrarisch - 1	17
Artikel 4: Agrarisch - 2	22
Artikel 5: Verkeer	38
Artikel 6: Wonen	40
Artikel 7: Waarde - Archeologie 3	45
Artikel 8: Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 9: Algemene bouwregels	48
Artikel 10: Algemene gebruiksregels.....	49
Artikel 11: Algemene afwijkingsregels.....	50
Artikel 12: Overige regels	51
Artikel 13: Overgangsrecht	52
Artikel 14: Slotregel	53

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:

het omgevingsplan “**Werkhorstlaan 3, Vledderveen**” van de gemeente Westerveld;

2. het omgevingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.0000-CO01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

4. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

5. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

6. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

7. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

8. agrarische bedrijfskavel:

een op de verbeelding weergegeven aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegelaten;

9. agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van

goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met grondverzetwerkzaamheden;

10. agrarische wasplaats:

een plaats waar agrarische vervoermiddelen worden gereinigd en ontsmet;

11. archeologisch monument:

terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;

12. archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Westerveld RAAP-rapport 2021 toetsingskader zijn;

13. bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

14. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

15. bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

16. bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

17. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

18. bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig complexmatig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven recreatieve (nacht-) verblijfsmogelijkheden geboden worden;

19. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis- verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten;

20. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de toepassing van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- agrarische bedrijfswoning: een bedrijfswoning waarin tevens (naast de agrariër) de rustende boer en familieleden tot de tweede graad woonachtig mogen zijn;

21. beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld, vastgesteld 21-09-2010:

Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:

- a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
- b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft;

22. bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het omgevingsplan;

23. bestaande veestapel:

ten aanzien van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee bestaand ten tijde van de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998;

24. functiegrens:

de grens van een functievlak;

25. functievlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

26. bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

27. boerderijpand:

het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

28. boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

29. boomkwekerijbedrijf:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken en aanverwante gewassen;

30. bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

31. bouwblok:

een aaneengesloten gebied binnen een agrarische bedrijfskavel waarbinnen bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geconcentreerd worden opgericht;

32. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

33. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

34. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

35. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

36. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

37. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

38. cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

39. cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

40. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

41. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno- erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

42. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

43. (extensief) dagrecreatief medegebruik:

een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

44. fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

45. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

46. gebruiksgerichte paardenhouderij:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

47. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

48. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

49. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

50. geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Omgevingswet rondom het terrein van vestiging in een omgevingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

51. geomorfologische waarden:

de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

52. glastuinbouwbedrijf:

een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

53. groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak aangewezen voor en gebezigd door groepen als kort verblijf, inclusief lichte en ondergeschikte horeca;

54. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die al dan niet met beweiding hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte

paardenhouderij, biologische bedrijven, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

55. kleinschalig houden van vee:

het houden van ten hoogste 25 groothoevige dieren (zoals paarden/runderen) of 50 kleinhoevige dieren (zoals schapen/geiten) dan wel een combinatie daarvan waarbij nooit meer dan 50-hoevige dieren aanwezig zijn;

56. hogere grenswaarde:

een bij een omgevingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de standaardwaarde;

57. hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de functie, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

58. horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

59. houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend;

60. huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

61. intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

62. intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen met (nagenoeg) geen weidegang;

63. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is aangewezen of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

64. kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

65. kantine:

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;

66. kap:

een dak met een zekere helling;

67. karakteristiek bijgebouw:

een bijgebouw dat in samenhang met het hoofdgebouw een belangrijke, cultuurhistorisch ensemble vormt, zoals nader omschreven in paragraaf 6.5.1. van de toelichting;

68. kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen, bomen, struiken of planten;

69. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in bijlage 6 bij deze regels;

70. kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

71. kunstveld:

locatie waar kunstobjecten worden geschapen en geëxposeerd;

72. kwekerijbedrijf:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen,

struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, zoals een boomkwekerijbedrijf, een sierteeltbedrijf, een fruitteeltbedrijf en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;

73. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

74. landgoed:

geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is;

75. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

76. lawaaisporten:

schietsporten, auto- en motorcross, modelvliegen, en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sporten;

77. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

78. manege-activiteiten:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

79. mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

80. mestopslag:

een werk of een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

81. molenbeschermingszone:

aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd

worden;

82. natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

83. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief kwekerijbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf;

84. normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

85. normaal bosbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;

86. normaal natuurbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

87. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;

88. ondergeschikte lichte horeca:

horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten, en dergelijke;

89. opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

90. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

91. peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: ■ de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

92. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie al dan niet in combinatie met de verkoop van streekeigen goederen;

93. productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

94. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

95. prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk aangewezen, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

96. recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, als onderdeel van een (andere) hoofdfunctie;

97. recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

98. recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

99. relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een agrarische bedrijfskavel of een functievak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één agrarische bedrijfskavel of functievak;

100. risicogevoelig bouwwerk cq. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die aangewezen zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

101. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het omgevingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

102. schuilstalling:

een vrij in het open veld staande stalling, die wordt gebruikt voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee, waarbij in geringe mate opslag van agrarische producten plaatsvindt;

103. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische- massagesalon, een seksbioscoop, een seks theater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

104. sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

105. silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

106. tenthuisje:

een demontabele, lichte constructie met lichte materialen, waaronder tentdoek, voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid, niet bedoeld voor de huisvesting van groepen;

107. trekkershut:

een houten blokhut voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten, niet bedoeld voor de huisvesting van groepen;

108. tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

109. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

110. vollegronds tuinbouwbedrijf:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

111. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

112. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

113. windmolen:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

114. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

115. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

116. zorgboerderij:

een zorgfunctie als hoofdtak waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuur beherende activiteiten.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grenzen van een agrarische bedrijfskavel en een bepaald punt van het op dat agrarische bedrijfskavel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

7. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienst ruimten;

8. de onderlinge afstand

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

9. bouwen op de erf- of perceelgrens

bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.

Artikel 3: Agrarisch - 1

3.1. Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- e. cultuurgrond;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- i. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede aangewezen voor waterberging;

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen binnen de bouwblokken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwblok ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3. Specifieke nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een aaneengesloten bouwblok ten behoeve van een goede aansluiting bij

de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden, waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergistings- en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen toegestane beroepen en bedrijven, tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het aaneengesloten bouwblok, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar), tenzij in de bestaande situatie opslag buiten een aaneengesloten bouwblok is gesitueerd, in welk geval de opslag van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten op de bestaande locatie is toegestaan;
- d. het opslaan van agrarische producten binnen de agrarische bedrijfskavel voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw, tenzij in de bestaande situatie opslag voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw is gesitueerd, in welk geval de opslag op de bestaande locatie is toegestaan;
- e. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- f. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt buiten de aaneengesloten bouwblokken;
- g. het gebruik van gronden als agrarische wasplaats;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwblok) of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- j. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning ontstaat, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" in welk geval twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- m. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- n. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de

- daarbij behorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- o. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;

3.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5 onder p in die zin dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, mits:
1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend indien de gronden aansluiten op bestaande opgaande landschapselementen;
 2. deze vergunning niet wordt verleend op gronden die ter plaatse zijn voorzien van de dubbelfuncties 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 2';
 3. een minimale afstand van 10,00 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden en woonfunctiegrenzen in verband met schaduwwerking;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 3.5 onder r in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daar bijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijbak zoveel mogelijk binnen een agrarische bedrijfskavel dan wel daaraan grenzend, dan wel direct grenzend aan een functievak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de functiegrens of de grens van de agrarische bedrijfskavel, wordt gesitueerd;
 2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
 3. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
 7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
 8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
 10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
 11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;

13. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
14. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
15. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;

3.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- h. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, voor zover voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
- i. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen.

3.6.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3. Toetsingscriteria a t/m g

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. De in lid 3.7.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.6.4. Toetsingscriteria h en i

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 4: Agrarisch - 2

4.1. Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf";
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- e. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen; waarbij, indien de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
- h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- i. een schuur, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - schuur";
- j. een werkschuur ten behoeve van agrarische werkzaamheden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen";

met daaraan ondergeschikt:

- k. cultuurgrond;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. kleinschalige duurzame energiewinning;
- n. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- o. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede aangewezen voor waterberging;

met de daarbij behorende:

- p. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- q. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functie zijn toegevoegd.

4.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. er mogen geen kassen, tunnelkassen, blaastunnels, torensilo's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden gebouwd;
- c. per gebied, ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, mogen binnen een aaneengesloten bouwblok van ten hoogste 1,5 hectare uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de gevellengte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 100 m bedragen;
- e. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per agrarisch agrarische bedrijfskavel bedragen;
- f. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- g. de bedrijfsgebouwen en overkappingen en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	500 m ²	10.000 m ²	4,50	20	60	12,00
Bedrijfswoning	150 m ^{2*}	-	3,50	25	60	9,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning	-	100 m ²	3,50	-	60	-*
Werkschuur	100 m ²	-	3,00	-	60	6,00

* de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning

4.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwblok achter de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg staande gebouw dan wel het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouw(en) binnen de bouwblokken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwblok ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwblok ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3. Specifieke nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een aaneengesloten bouwblok ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden, waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.

4.4. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat het aaneengesloten bouwblok, uitsluitend ten behoeve van grondgebonden bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding van een agrarische bedrijfskavel met een minimale omvang van 2 hectare, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf";
 2. de oppervlakte van het aaneengesloten bouwblok wordt vergroot tot ten hoogste 2 hectare ter plaatse van de aanduiding voor een agrarische bedrijfskavel;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 10.000 m² zal bedragen;
 4. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 5. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van

- schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
6. er binnen het bestaande aaneengesloten bouwblok geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat gebouwen en overkappingen buiten het aaneengesloten bouwblok worden gebouwd, mits:
1. deze gebouwen of overkappingen uitsluitend in de functie van schuilstallen voor het hobbymatig houden van vee worden gebouwd;
 2. deze vergunning niet wordt verleend indien de gronden binnen een afstand van 250 m van het bouwperceel van de houder van het vee zijn gelegen;
 3. er ten hoogste één gebouw of overkapping per hobbymatig houder van het vee wordt gebouwd;
 4. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
 5. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 6. de oppervlakte van een gebouw of een overkapping ten hoogste:
 - 25 m² zal bedragen indien de houder van het vee beschikt over een oppervlakte van 1 tot 2 hectare cultuurgrond;
 - 50 m² zal bedragen indien de houder van het vee beschikt over een oppervlakte van 2 hectare of meer cultuurgrond;
 7. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 8. als voorwaarde wordt gesteld dat bij beëindiging van het gebruik van een gebouw of een overkapping als schuilstal voor het houden van vee het gebouw wordt verwijderd en het agrarisch gebruik van de gronden wordt hersteld;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder i in die zin dat een bedrijfsgebouw wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 500 m², mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 10.000 m² zal bedragen;
 2. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan

- Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 4.2.1 onder i in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 5,50 m respectievelijk 14,00 m, mits:
1. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
 2. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 4.2.1 onder i in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:
1. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat mestlo's, -bassins of platen buiten het aaneengesloten bouwblok worden gebouwd, mits:
1. de diameter van een mestlo ten hoogste 25,00 m zal bedragen;
 2. de oppervlakte van een mestbassin of plaat, inclusief opstaande randen, ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een mestlo ten hoogste 4,00 m, exclusief afdekking, zal bedragen;
 4. de bouwhoogte van de opstaande randen van een mestbassin of plaat ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
 5. tevens de in lid 4.6 onder c genoemde vergunning is verleend;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen
toegestane beroepen en bedrijven tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het aaneengesloten bouwblok, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar), tenzij in de bestaande situatie opslag buiten een aaneengesloten bouwblok is gesitueerd, in welk geval de opslag van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten op de bestaande locatie is toegestaan;
- d. het opslaan van agrarische producten binnen de agrarische bedrijfskavel voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw, tenzij in de bestaande situatie opslag voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw is gesitueerd, in welk geval de opslag op de bestaande locatie is toegestaan;
- e. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- f. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt buiten de aaneengesloten bouwblokken;
- g. het plaatsen van tunnelkassen, blaastunnels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen objecten anders dan bedoeld in lid 4.2.1 onder b;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve
van het agrarisch gebruik (buiten het bouwblok) of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- j. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning ontstaat, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" in welk geval twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- m. het gebruik van een tijdelijk kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen in de periode 1 november tot en met 14 maart;
- n. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van

- de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt anders dan productie gebonden detailhandel;
- o. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - p. het gebruik van een bedrijfswoning voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
 - q. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - r. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daar bijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - s. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt anders dan bij een boomteeltbedrijf;
 - t. het gebruik van een tweede bouwlaag of meer voor het houden van dieren ten behoeve van een niet- grondgebonden bedrijfsvoering;
 - u. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

4.6. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5. onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:
 - a. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
 - b. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt,

mits:

1. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een aanduiding voor een agrarische bedrijfskavel;

2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)-productvergistingsinstallatie ten hoogste 2500 m² zal bedragen en de bouwwerken worden gebouwd binnen het aaneengesloten bouwblok;
 4. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 5. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
 6. er sprake is van een agrarische bedrijfskavel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 7. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder b en m in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 1 opgenomen bedrijvigheid, mits:
1. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een aanduiding voor een agrarische bedrijfskavel;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie ten hoogste 350 m² bedraagt, tenzij er sprake is van een paardenhouderij in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² zal bedragen;
 4. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 5. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.5 onder c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het aaneengesloten bouwblok al dan niet binnen de agrarische bedrijfskavel worden gebruikt

- voor het opslaan van mest, mits:
1. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
 2. de opslag van mest binnen de agrarische bedrijfskavel dan wel direct aansluitend op de agrarische bedrijfskavel wordt gesitueerd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 4.5 onder f in die zin dat spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt buiten een aaneengesloten bouwblok al dan niet binnen de agrarische bedrijfskavel worden aangelegd, mits:
1. deze vergunning niet wordt verleend op gronden die zijn voorzien van de dubbelfunctie 'Waarde - Cultuurhistorie' of 'Waarde - Landschap 1';
 2. er sprake is van een goede en veilige verkeersontsluiting van het perceel;
 3. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 4.5 onder j in die zin dat een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:
1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee bedrijfswoningen worden gevestigd;
 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 4.5 onder q in die zin dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, mits:
1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend indien de gronden aansluiten op bestaande opgaande landschapselementen;
 2. deze vergunning niet wordt verleend op gronden die ter plaatse zijn voorzien van de dubbelfuncties 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 2';

3. een minimale afstand van 10,00 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden en woonfunctiegrenzen in verband met schaduwwerking;
 4. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 4.5 onder s in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijbak zoveel mogelijk binnen een agrarische bedrijfskavel dan wel daaraan grenzend, dan wel direct grenzend aan een functievak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de functiegrens of de grens van de agrarische bedrijfskavel, wordt gesitueerd;
 2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
 3. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
 7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
 8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
 10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
 11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
 13. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
 14. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
 15. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;

4.7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een

omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- h. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen; voor zover voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
- i. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen.

4.7.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.7.3. Toetsingscriteria a t/m g

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld. De in lid 4.7.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

4.7.4. Toetsingscriteria h

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

4.8. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

Vergroten agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf

- a. een agrarische bedrijfskavel voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf” ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met inbegrip van het daarbinnen gelegen aaneengesloten bouwblok wordt vergroot, mits:
1. de oppervlakte van de agrarische bedrijfskavel met inbegrip van het daarbinnen gelegen aaneengesloten bouwblok wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 10.000 m² zal bedragen;
 3. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 4. er binnen de bestaande agrarische bedrijfskavel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 5. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

Algemene wijziging naar bos en natuur

- b. de functie 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de functie 'Bos - 1', 'Bos - 2' en/of 'Natuur', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12, 13 of 32 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;
 4. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
 5. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de wijziging uitsluitend wordt toegepast op basis van een inrichtingsplan dat in elk geval inzicht geeft in de bodemingrepen, de gevolgen voor de waterhuishouding en

- het toekomstig landschapsbeeld. De omzetting en inrichting van de in het wijzigingsplan begrepen gronden moet in overeenstemming met het bij het wijzigingsplan behorende en gewaarmerkte inrichtingsplan plaats vinden;
- er voor het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid een planschade overeenkomst is gesloten;

Functiewijziging agrarische bedrijfskavel naar wonen

- de functie 'Agrarisch - 2', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de functie 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:
 - na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 of 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
 - het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 - de omvang van het functievlak ten behoeve van het wonen ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Vergroten functievlakken wonen

- de functie 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de functie 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van het vergroten van functievlakken, mits:
 - na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 of 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - de oppervlakte van het betreffende functievlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat het functievlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Verplaatsen functievlakken wonen

- e. de functie 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd in de functie 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' ten behoeve van het verplaatsen van functievlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 of 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. het voormalige functievlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de functie 'Agrarisch - 2';
 3. de huidige ligging van het functievlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat het functievlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Functieverandering agrarische bedrijfskavel naar niet-agrarische bedrijvigheid

- f. de functie 'Agrarisch - 2' uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de functie 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' of 'Sport - Manege' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van de artikelen 7, 8, 6, 31 of 44 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. 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. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
 5. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Sport - Manege' uitsluitend wordt toegepast, indien de vestiging plaatsvindt aansluitend aan de kernen en het perceel op een goede wijze landschappelijk kan worden ingepast;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies gevraagd, in geval de functiewijziging betrekking heeft op een agrarische bedrijfskavel of een deel daarvan dat zich binnen 200 m van een risicobron bevindt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie,

de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de
gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 5: Verkeer

5.1. Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. wegen;
- b. paden;
- c. bruggen, dammen, faunapassages en/of duikers;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende;

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.1 onder g genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van een antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast", zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.2.2 in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 12,00 m, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanleggen van wegen en paden of het anderszins inrichten van het functievlak in

afwijking van het bestaande profiel van wegen en paden.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.4 in die zin dat wordt afgeweken van het bestaande profiel, mits:
 1. hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt;
 2. de verkeersveiligheid hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
 3. tevens getoetst wordt aan de gevolgen voor de afwikkelingen van het openbaar vervoer.

Artikel 6: Wonen

6.1. Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in bijlage 6;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functie zijn toegevoegd.

6.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen,
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal, behalve bij wolfseinden, ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m²;

- c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 25° bedragen.
- f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van een antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast", zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder e in die zin dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
 - 2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder f in die zin dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een dakhelling van 0°, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

6.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het

- woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - c. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
 - d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
 - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
 - h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
 - i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een veehouderij;
 - j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daar bijbehorende bouwwerken;
 - k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
 - l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 6.1 onder a specifieke aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt;
 - m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

6.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.4 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. het bepaalde in lid 6.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
 4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 6.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het functievak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;

5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

Artikel 7: Waarde - Archeologie 3

7.1. Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m²

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende functie(s).

7.3. Afwijking van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

7.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende functies een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard

- daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
- b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
 - c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
 - d. het graven of vergraven van waterlopen;
 - e. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
 - f. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
 - g. het permanent verlagen van het waterpeil.

7.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 8: Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9: Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsfuncties en de overige functies in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven functies, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan, dan wel de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - tijdelijk kampeerterrein” of “kampeerterrein”, dan wel de gronden zijn voorzien van de functie 'Recreatie - 1', 'Recreatie - 2', 'Recreatie - 3' of 'Recreatie - 4'
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist en waarvoor deze vergunning niet is verleend, met dien verstande dat indien de Natuurbeschermingswet 1998 wordt vervangen de nieuwe wetgeving hier gelezen moet worden in plaats van de Natuurbeschermingswet 1998.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. de toepassingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de toepassingsregels ten aanzien van de maximale gevellengte van bedrijfsgebouwen in die zin dat de maximale gevellengte wordt vergroot tot ten hoogste 150 m, mits:
 1. de gevel uitgevoerd wordt met een verspringing of een geleding waardoor het beeld van een lange gevel wordt doorbroken;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 12: Overige regels

12.1. Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

12.2. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.

12.3. Natura - 2000 (coördinatiebepaling)

Burgemeester en Wethouders zullen bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bescherming en instandhouding van de Natura 2000- gebieden, zoals die zijn weergegeven in bijlage 2 van de toelichting, door het voorkómen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, zodanig dat er geen strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 zal zijn.

Artikel 13: Overgangsrecht

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Omgevingsplan “Werkhorstlaan 3, Vledderveen” van de gemeente Westerveld,

Behorend bij het besluit van {datum}



Ruimtelijke motivering R-v-R Werkhorstlaan 3 Vledderveen

B+O Architectuur en Stedenbouw

13 november 2025

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wijziging omgevingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerende omgevingsplan	5
1.5 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	7
1.6 Opzet van de toelichting	7
2. Beschrijving huidige situatie	8
2.1 Inleiding en ligging	8
2.2 Huidig gebruik en kwaliteiten van het plangebied	10
3. Ruimtelijk-functionele planopzet	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Planvoornemen Werkhorstlaan 3	11
3.3 Planvoornemen P.W. Janssenlaan	12
4. Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	16
5. Omgevingsaspecten	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Bedrijven en milieuzonering	18
5.3 Geur	18
5.4 Geluid	19
5.5 Luchtkwaliteit	19
5.6 Bodem	20
5.7 Water	20
5.8 Ecologie	20
5.9 Externe veiligheid	21
5.10 Cultuurhistorie en Archeologie	22
5.11 Verkeer en parkeren	22
5.12 Milieueffectrapportage	23

6. Financieel-economische uitvoerbaarheid	25
6.1 Kostenverhaal	25
6.2 Nadeelcompensatie	25
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1 Wettelijk vooroverleg	26
7.2 Burgerparticipatie	26
7.3 Zienswijzen	26
Bijlagen	27
Bijlage 1. Bodemonderzoek - PM	27
Bijlage 2. Watertoets - PM	28
Bijlage 3. Quicksan natuurwaarden - PM	29
Bijlage 4. Aerius-calculatie - PM	30
Bijlage 5. Verslaglegging buurtparticipatie - PM	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan betreft de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling op de locatie Werkhorstlaan 3 te Vledderveen. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld en wordt gepacht van de Stichting Maatschappij van Weldadigheid (MvW).

De initiatiefnemer exploiteert hier een melkveebedrijf, dat door de Rijksoverheid is aangemerkt als piekbelaster vanwege de nabijheid van Natura 2000-gebied. Via de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus) komt het bedrijf in aanmerking voor sanering. De regeling is tijdelijk en kent strikte deadlines, waardoor zowel de bedrijfsbeëindiging als het vervolgtraject urgent is. De regeling creëert daarmee een hoge mate van urgentie voor initiatiefnemers die willen deelnemen, omdat zowel de bedrijfsbeëindiging als het vervolgtraject binnen korte termijnen gerealiseerd moet worden. In dit geval betekent dit dat het melkveebedrijf wordt beëindigd en omgezet naar een akkerbouwbedrijf. Conform de voorwaarden van de regeling moet het omgevingsplan zodanig worden aangepast dat hervatting van de veehouderij op deze locatie niet meer mogelijk is.

Door deze omzetting komen de gebruiksfuncties van twee veestallen en een mestsilo, met een oppervlakte van respectievelijk 2.663 m² en 551 m², te vervallen. Het plan is om deze buiten gebruik geraakte bebouwing te slopen en de vrijvallende compensatiemeters conform artikel 3.15 van de Omgevingsverordening provincie Drenthe (de ruimte-voor-ruimte-regeling) in te zetten voor woningbouw op een alternatieve locatie. Vanwege de ligging nabij Natura 2000 en de wens van de stichting Maatschappij van Weldadigheid (eigenaar van de gronden Werkhorstlaan 3) om het historische karakter van de boerderij te behouden, wordt de realisatie van compensatiewoningen op het erf zelf niet wenselijk geacht. De woningen worden daarom op een aangrenzende locatie gerealiseerd. De bedrijfslocatie van het akkerbouwbedrijf wordt opnieuw ingericht, waarbij een kleinschalig kampeerterrein wordt gerealiseerd met 25 camperplaatsen en 2 recreatieappartementen in het te behouden karakteristieke bijgebouw op het erf.



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestaande agrarisch bedrijf in Vledderveen. (Bron: PDOK)

Voor de realisatie van de compensatiewoningen zijn drie alternatieve locaties onderzocht die in eigendom zijn van de initiatiefnemer en potentie bieden voor woningbouw. Deze locaties zijn beoordeeld op hun historische ontwikkeling en stedenbouwkundige kenmerken, evenals op basis van het geldende ruimtelijk beleid, zoals de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, de Omgevingsvisie Drenthe en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld en (milieukundige) omgevingsaspecten als gezondheid, ecologie en stikstof.

Op basis van deze analyse, en in overleg met de gemeente Westerveld, de provincie Drenthe en de Stichting Maatschappij van Weldadigheid, is de locatie aan de kruising van de P.W. Janssenlaan en de Werkhorstlaan, kadastraal bekend als Vledder, sectie G, nummers 612, 614 en 621 als meest geschikt beoordeeld voor de realisatie van de drie compensatiewoningen.

1.2 Wijziging omgevingsplan

Om uitvoering te kunnen geven aan het initiatief is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Op grond van artikel 5.1 lid 1 Ow dient een afwijking voor de wijziging te worden aangevraagd. Hiervoor gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Bkl:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Bkl);
- Beoordelingsregels Bkl H5 + provinciale instructieregels (art. 8.0b - e Bkl)

Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering waarin de verschillende aspecten in acht worden genomen en waaruit blijkt dat zowel met de omzetting van de veehouderij naar akkerbouwbedrijf, als met de realisatie van de 3 compensatiewoningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestaande agrarische bedrijf is gelegen aan de Werkhorstlaan 3 te Vledderveen, kadastraal bekend als Vledder, sectie G, nummers 885, 884 en 888. Deze gronden zijn in eigendom van K

De realisatie van de drie compensatiewoningen is voorzien op de locatie aan de kruising van de P.W. Janssenlaan en de Werkhorstlaan (ongenummerd), kadastraal bekend als Vledder, sectie G, nummers 612, 614 en 621. Deze gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

1.4 Vigerende omgevingsplan

Beide locaties zijn gelegen binnen de contouren van het 'Omgevingsplan gemeente Westerveld (in werking vanaf 17-07-2024), binnen het werkingsgebied van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 juli 2012) en 'Buitengebied Vledder - agrarische gronden' (vastgelegd op 24 juni 1997). Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' is door de Raad van State deels vernietigd, specifiek voor de agrarische bestemmingen, in verband met de stikstofproblematiek. De overige bestemmingen, waaronder de woonbestemmingen en dubbelbestemmingen zoals die met betrekking tot archeologie, blijven derhalve onverkort van kracht.

In het omgevingsplan 'Buitengebied Vledder - agrarische gronden' (1997) heeft de locatie van het agrarische bedrijf aan de Werkhorstlaan 3 de functie 'agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)' gekregen.

Op de verbeelding van het omgevingsplan 'Buitengebied' (2012) heeft de locatie de volgende functies toegekend gekregen (zie afbeelding 1.2 in magenta):

- 'Waarde - Archeologie 3';
- functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'.

Agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)

De gronden ter plaatse van de functie 'Agrarische doeleinden, categorie E' zijn onder meer bestemd voor de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van kultuurgrond, grondgebonden agrarisch bedrijf en niet grondgebonden agrarisch bedrijf, de opbouw, het behoud en / of het herstel van aan de gronden eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde, alsmede voor eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen.

Waarde - Archeologie 3

De gronden ter plaatse van de functie 'Waarde - Archeologie 3' zijn onder meer bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).
- de totale oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen per woning bedraagt ten hoogste 80 m²;

De locatie aan de P. W. Janssenlaan heeft conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Vledder - agrarische gronden' (1997) de functie 'agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)' gekregen.

Op de verbeelding van het omgevingsplan 'Buitengebied' (2012) heeft de locatie de volgende functies toegekend gekregen (zie afbeelding 1.2 in blauw):

- 'Waarde - Archeologie 3' (idem voorgaand);



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (2012) (Bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

1.5 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende omgevingsplan 'Buitengebied Vledder - agrarische gronden' kent aan de locatie Werkhorstlaan 3 de bestemming 'agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)'. Van het omgevingsplan 'Buitengebied' (1012) geldt voor deze locatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Conform de voorwaarden van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus)' moet het omgevingsplan zodanig worden aangepast dat hervatting van de veehouderij op deze locatie niet meer mogelijk is.

Binnen het plangebied wordt de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' gehandhaafd ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Om uit te sluiten dat er opnieuw een veehouderij gevestigd kan worden op de locatie wordt op deze gronden het houden van landbouwhuisdieren uitgesloten. Deze beperking geldt voor alle diercategorieën, ongeacht het aantal dieren of de diersoort.

Naast het agrarisch bedrijf is het om een kleinschalige camping te starten. Er moet in elk geval voldaan kunnen worden aan de volgende voorwaarden:

- Het kampeerterrein moet binnen de agrarische bedrijfskavel worden gevestigd, waarbij sprake is van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 20 nge's;
- De afstand van het kampeerterrein tot de erfgrans van een naastgelegen woonhuis moet minimaal 50 m bedragen;
- Er mogen ten hoogste 25 kampeermiddelen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot 1 november van elk jaar;
- Vaste kampeermiddelen, zoals trekkershutten en stacaravans, zijn niet toegestaan;
- De landschappelijke inpassing moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld;
- Bij beëindiging van het agrarisch bedrijf of bij het krimpen tot beneden de omvang van 20 nge's moet het kamperen eveneens binnen twee jaar zijn beëindigd.

Het vigerende omgevingsplan 'Buitengebied Vledder - agrarische gronden' (1997) kent aan de locatie P.W. Janssenlaan de bestemmingen 'Agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)'. Het omgevingsplan 'Buitengebied' (2012) kent aan de locatie de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3'. Deze staan de gewenste herontwikkeling tot woonlocatie niet toe. Ten behoeve van de realisatie van de 3 compensatiewoningen zal de functie 'Agrarische doeleinden, categorie E (es en esachtige gronden)' worden gewijzigd naar 'Wonen'.

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies behandeld;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk betreft een korte schets van het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden. In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan aan bod waarbij de milieuaspecten en waarden een rol spelen;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijk-functionele planopzet. In dit hoofdstuk volgt de planopzet voor de belangrijkste beleidsvelden;
- Hoofdstuk 6: Financieel-economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gevoerde vooroverleg, inspraak en zienswijzen opgenomen.

2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding en ligging

Het plangebied betreft twee afzonderlijke locaties in het buitengebied van de gemeente Westerveld: het bestaande agrarische erf aan de Werkhorstlaan 3 en het perceel aan de P.W. Janssenlaan, bedoeld voor de realisatie van compensatiewoningen.

De locaties liggen in een open agrarisch landschap, gekenmerkt door een grootschalig verkavelingspatroon van landbouwpercelen, afgewisseld met houtwallen, singels en losse landschapselementen. De erven en woningen in de omgeving liggen verspreid en op ruime afstand van elkaar, waardoor het landelijke karakter en de openheid van het gebied behouden zijn.

Het agrarische erf aan de Werkhorstlaan 3 ligt op een lichte verhoging in het landschap en vormt een herkenbaar onderdeel van de ruimtelijke structuur. Het perceel aan de P.W. Janssenlaan ligt in de directe nabijheid, op de kruising met de Werkhorstlaan. Deze locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als agrarisch cultuurgrond, met een open uitzicht op de omliggende percelen. De locatie is goed bereikbaar via de bestaande wegenstructuur en grenst aan andere agrarische percelen en enkele verspreide woningen.

Door de combinatie van ligging, zichtlijnen en de ruimtelijke structuur van het buitengebied zijn beide locaties goed geschikt voor de beoogde functies: het behoud van het agrarisch erf als akkerbouwbedrijf met kleinschalige recreatieve functie, en de realisatie van compensatiewoningen op een zichtbare, maar landschappelijk passende locatie.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied. (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Foto's plangebied. (Bron: PDOK)

2.2 Huidig gebruik en kwaliteiten van het plangebied

Werkhorstlaan 3

Het perceel aan Werkhorstlaan 3 omvat een karakteristieke woonboerderij met bijbehorende agrarische opstallen. Het erf ligt in een open agrarisch landschap en vormt een herkenbaar onderdeel van de lokale ruimtelijke structuur. Door het beëindigen van de veehouderij zijn de stallen en de mestlo niet langer in gebruik, waardoor het erf kansen biedt voor een nieuwe, kleinschalige invulling als akkerbouwbedrijf met aanvullende recreatieve functies. Het erf heeft daarnaast een historische en cultuurhistorische waarde, mede door de bestaande bebouwing en ligging.

Belangrijkste kenmerken:

- Woonboerderij met aangebouwde stallen, mestlo en schuur;
- Agrarische bedrijfsvoering beëindigd; opstallen niet meer in gebruik;
- Historische boerderijopstelling met erfbepanting;
- Geschikt voor transformatie naar akkerbouw en kleinschalige recreatie;
- Nabijheid van agrarische percelen, goede ontsluiting.

P.W. Janssenlaan (locatie compensatiewoningen)

Het perceel aan de P.W. Janssenlaan is momenteel onbebouwd en in gebruik als cultuurgrond. De locatie ligt op een zichtbare kruising en biedt een goede aansluiting op de ruimtelijke structuur van het buitengebied. Het open karakter van het terrein maakt het geschikt voor de realisatie van drie compensatiewoningen, waarbij landschappelijke inpassing mogelijk is door hagen, solitaire bomen in aanvulling op bestaande groenstructuren. De locatie biedt voldoende afstand tot omliggende woningen en erven, waardoor de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel goed past in het gebied.

Belangrijkste kenmerken:

- Onbebouwd perceel in gebruik als agrarisch cultuurgrond
- Gelegen op een zichtbare kruising met goede ontsluiting
- Open karakter met mogelijkheden voor landschappelijke inpassing
- Voldoende afstand tot omliggende woningen en erven
- Geschikt voor realisatie van drie compensatiewoningen
- Aansluiting op bestaande groenstructuren en landschappelijke elementen

3. Ruimtelijk-functionele planopzet

3.1 Inleiding

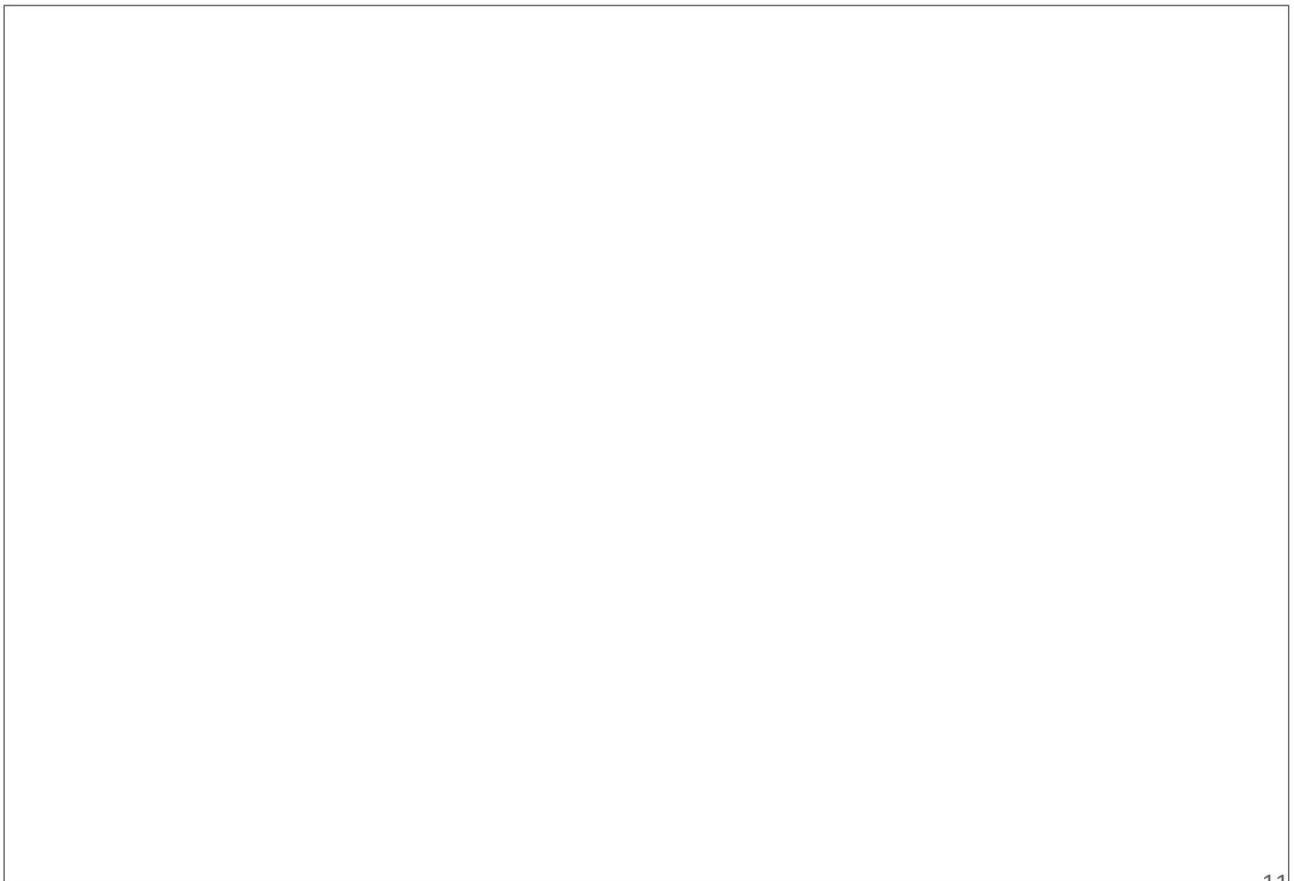
In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijk-functionele planopzet voor het plangebied gepresenteerd. Hierbij wordt ingegaan op de beoogde functies, de inrichting van de locaties en de wijze waarop het plan aansluit op het bestaande landschap en de omliggende functies. Voor de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.2 Planvoornemen Werkhorstlaan 3

Het erf aan Werkhorstlaan 3 wordt getransformeerd van een voormalige veehouderij naar een akkerbouwbedrijf met kleinschalige recreatieve functies, waarbij de historische waarde van het erf behouden blijft. De sloop van de voormalige stallen en mestsilos creëert ruimte voor nieuwe functies, terwijl de bestaande boerderij en schuur behouden blijven. In de schuur wordt een kleinschalig recreatieappartement gerealiseerd en naast de boerderij een klein kampeerterrein, dat landschappelijk wordt ingepast. Parkeren vindt plaats uit het zicht, zodat het landelijke karakter van het erf wordt behouden. Het ontwerp versterkt bestaande groenstructuren en voegt nieuw groen toe om de erfstructuur te verankeren in het omliggende landschap.

Belangrijkste planonderdelen:

- Sloop: voormalige stallen (2.663 m²) en mestsilos (551 m²)
- Behoud: woonboerderij en schuur
- Nieuwe functies:
 - Kleinschalig recreatieappartement in de schuur
 - Kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, landschappelijk ingepast
- Parkeren: uit het zicht, ter behoud van het landelijke karakter
- Groen en erfstructuur: behoud en versterking van bestaand groen, toevoeging van nieuwe beplanting
- Landschappelijke inpassing: het erf vormt een harmonieuze overgang naar omliggende percelen



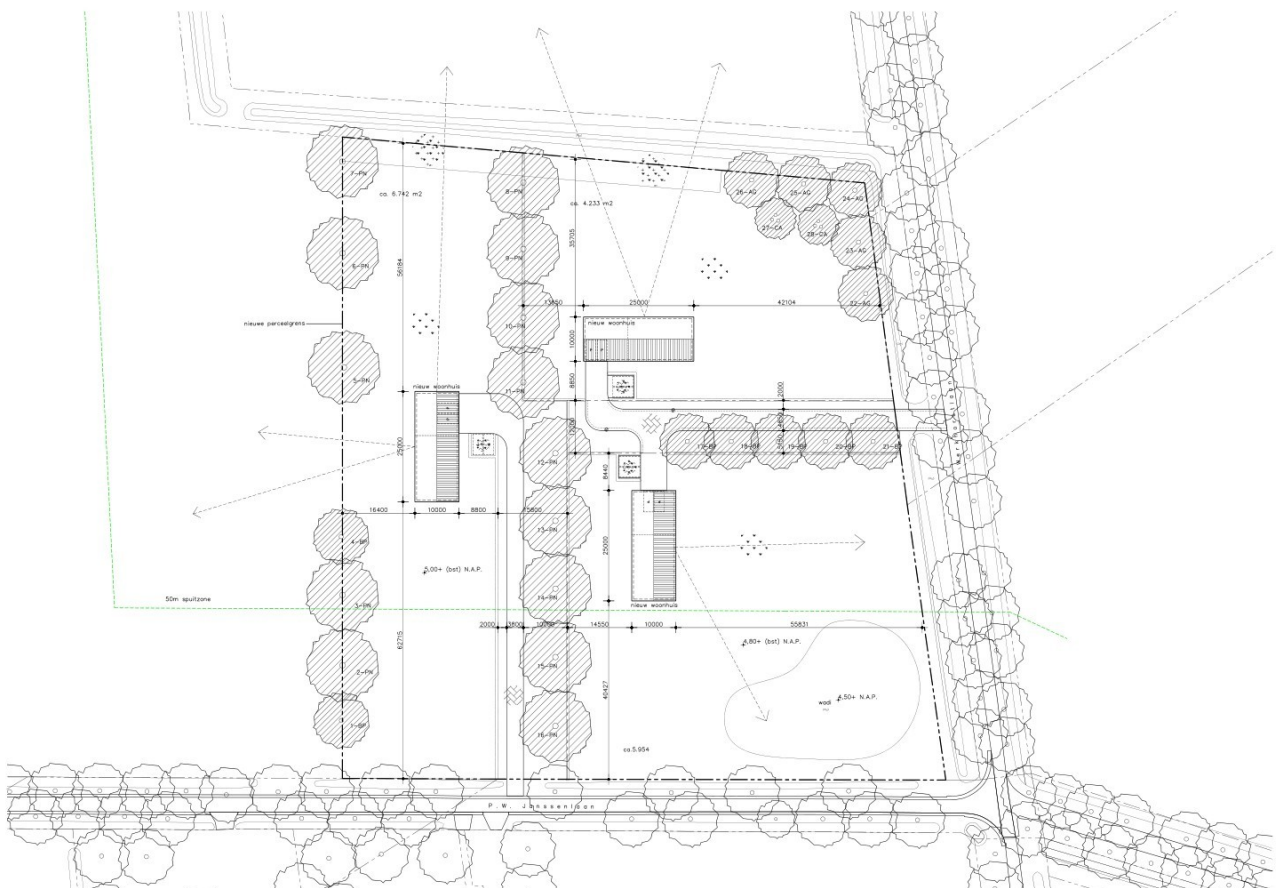
3.3 Planvoornemen P.W. Janssenlaan

De realisatie van de drie compensatiewoningen aan de P.W. Janssenlaan sluit aan bij de historische ontwikkeling van het gebied en volgt het traditionele bebouwingspatroon in het landschap. De woningen zijn vrijstaand gepositioneerd en vormen een groen omzoomd erf, waarbij privacy, zichtlijnen en een goede verbinding met het omliggende landschap worden gewaarborgd. De architectuur verwijst naar de traditionele vormtaal en is flexibel ingericht om aan te sluiten bij de landschappelijke context en de esthetische waarden van de omgeving.

Belangrijkste planonderdelen:

- Aantal woningen: 3 vrijstaande woningen
- Positionering: vrijstaand, georiënteerd met representatieve gevel naar de weg
- Perceelgrenzen: gedefinieerd door een bomenrij, die een groene enclave vormt
- Beplanting: hoge beplanting voornamelijk in de perceelhoeken; gebouwen deels verscholen in het groen
- Zichtlijnen: behoud van incidentele zichtlijnen van de omgeving naar het omliggende landschap
- Ruimtelijke kwaliteit: elke woning behoudt voldoende privacy en een goede relatie met het landschap
- Architectuur: traditionele vormtaal, flexibele indeling, afgestemd op landschappelijke context en esthetiek

De woningen vormen samen een coherent geheel, waarbij groen en bebouwing in balans zijn met het omliggende open landschap. Zo ontstaat een harmonieuze integratie van nieuwe woningbouw in een historisch en landschappelijk waardevol gebied.



Afbeelding 3.2: Beoogde situatie locatie P. W. Janssenlaan (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Voor iedere beleidslaag wordt een korte beschrijving gegeven van het beleidskader, gevolgd door een toelichting op het specifieke beleid dat relevant is voor onderhavige ontwikkeling. Vervolgens wordt per locatie de toetsing uitgevoerd en afgesloten met een conclusie waarin wordt ingegaan op de bijdrage van het plan aan ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties).

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft de landelijke strategische richting voor ruimtelijke ordening en ontwikkeling in Nederland. De visie richt zich op het evenwichtig verdelen van functies, het behoud van open ruimte, het versterken van de biodiversiteit en het faciliteren van een duurzame transformatie van landbouw en andere activiteiten in het landelijk gebied.

Beleid

Voor deze ontwikkeling is relevant dat de NOVI het transformeren van milieubelastende agrarische activiteiten stimuleert, waarbij het open landschap en ecologische waarden behouden blijven. Nieuwe functies, zoals woningen of recreatie, dienen landschappelijk in te passen en te voldoen aan de principes van duurzame ruimtebenutting.

Toetsing

- Werkhorstlaan 3: De beëindiging van de veehouderij en de transformatie naar akkerbouw met kleinschalige recreatie sluit volledig aan bij de doelstellingen van de NOVI. Het plan zorgt voor een reductie van milieubelasting en combineert een nieuwe functie met behoud van landschap en cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing versterkt het bestaande erfkarakter en de omliggende open ruimte.
- P.W. Janssenlaan: De realisatie van de drie compensatiewoningen volgt het historische bebouwingspatroon, is vrijstaand gepositioneerd en ingepast in groene perceelsgrenzen. Het plan behoudt zichtlijnen en openheid van het landschap, waardoor nieuwe functies harmonieus worden toegevoegd zonder het landelijke karakter te verstoren.

Conclusie

Het plan draagt bij aan ETFAL omdat functies op de juiste locaties worden toegevoegd of omgevormd. De transformatie van agrarisch naar akkerbouw met recreatie en de toevoeging van nieuwe woningen is in balans met de omgeving en de nationale doelstellingen voor duurzaam ruimtegebruik.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Provinciale verordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) vormt het juridisch-instrumentele kader waarmee de provincie haar beleidsdoelen voor ruimtelijke ordening, landschap, natuur, cultuurhistorie, bodem en water kan borgen. Het is een uitvoeringsinstrument van de Omgevingswet, dat regels stelt voor zowel de toelaatbaarheid van nieuwe functies als voor het behoud en de versterking van bestaande waarden in het Drentse landschap. De POV richt zich onder andere op de inpassing van nieuwe functies in het landschap, het saneren van milieubelastende agrarische bedrijven en de realisatie van compensatiewoningen via de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarmee biedt de verordening handvatten voor het combineren van ruimtelijke ontwikkeling met het behoud van cultuurhistorische structuren, landschappelijke kwaliteiten en aardkundige waarden.

Beleid

Voor het onderhavige plan betekent dit dat de voorgenomen beëindiging van de veehouderij op de locatie Werkhorstlaan 3 en de realisatie van drie compensatiewoningen aan de P.W. Janssenlaan kunnen worden getoetst aan provinciale richtlijnen. In de POV wordt expliciet gestimuleerd dat het beëindigen van veehouderijen met piekbelasting ruimte biedt voor nieuwe functies, mits deze inpasbaar zijn binnen het omliggende landschap en bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens legt de POV nadruk op het behoud en de versterking van landschappelijke structuren, zoals houtwallen, singels en esrandbeplanting, en het voorkomen van negatieve effecten op aardkundige waarden.

Beoordeling artikel 3.15 POV

Voor de voorgenomen ontwikkeling is artikel 3.15 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe van wezenlijk belang. Dit artikel regelt de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling bij beëindiging van agrarische bedrijven en stelt duidelijke randvoorwaarden voor het realiseren van compensatiewoningen. Hierbij gaat het om het slopen van bestaande agrarische bebouwing en het omzetten daarvan naar woningen, mits de bebouwing voldoende oppervlakte heeft om het gewenste aantal compensatiewoningen mogelijk te maken. Voor onderhavig plangebied bedraagt de te slopen agrarische bebouwing circa 3.214 m², waarmee wordt voldaan aan de sloopnorm voor drie compensatiewoningen.

Daarnaast moeten de woningen landschappelijk inpasbaar zijn, mag de bouw niet plaatsvinden binnen het Natuurnetwerk Nederland of in een beekdal of bergingsgebied, tenzij de oorspronkelijke bebouwing daar reeds aanwezig was. Ook dienen aantallen en doelgroep aan te sluiten bij gemeentelijke woonvisies en omgevingsvisies, en moeten randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk worden vastgelegd.

Toegepast op onderhavig plangebied wordt aan al deze voorwaarden voldaan. De compensatiewoningen aan de P.W. Janssenlaan worden landschappelijk zorgvuldig ingepast, deels verscholen in het groen, en sluiten aan op historische structuren en zichtlijnen in het landschap. Ook worden de woningen in overeenstemming gerealiseerd met de gemeentelijke Woonvisie en Omgevingsvisie Westerveld. Negatieve effecten op natuurwaarden, water, cultuurhistorie of aardkundig erfgoed zijn uitgesloten. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling artikel 3.15 van de Provinciale Omgevingsverordening volledig respecteert en de juridische kaders voor de ruimte-voor-ruimte regeling correct worden toegepast.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functies op beide locaties voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. De sloop en herbestemming van het agrarische bedrijf, gecombineerd met de realisatie van compensatiewoningen, draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies, versterking van landschappelijke kwaliteit en behoud van cultuurhistorische en

aardkundige waarden, en kan derhalve worden beschouwd als een ontwikkeling die in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.3.2 *Omgevingsvisie Drenthe 2022*

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is het strategische beleidsdocument waarin de provincie de lange termijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Drenthe vastlegt. De visie schetst hoe ruimte, water, natuur, landschap, cultuurhistorie, bodem en infrastructuur in samenhang kunnen worden benut om de provincie duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen. De Omgevingswet geeft de provincie hierbij instrumenten om deze strategische doelen juridisch te verankeren in onder andere de Provinciale Omgevingsverordening, maar de visie zelf biedt vooral richtinggevende beleidskaders.

Belangrijke thema's die voor het plangebied relevant zijn, betreffen het behoud en versterking van het esdorpenlandschap, de bescherming van open ruimtes en karakteristieke structuren, het behoud van aardkundige waarden en de inpassing van nieuwe functies. Het plangebied ligt in een landschapstype dat wordt gekenmerkt door historische ontginningen, essen, beekdalen, goorns en veldontginningen. Deze structuren hebben hun oorsprong in eeuwenlange agrarische exploitatie en dragen bij aan de herkenbare identiteit en belevingswaarde van Drenthe. De Omgevingsvisie benadrukt het belang van het in stand houden van open ruimtes, het respecteren van historische structuren en het zorgvuldig inpassen van nieuwe functies om landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet te ondermijnen.

Daarnaast is in de Omgevingsvisie aandacht voor de multifunctionele benutting van het buitengebied, waarin wonen, landbouw, recreatie en natuur met elkaar worden gecombineerd. De provincie stimuleert transformatie van veehouderijen met piekbelasting naar nieuwe, duurzame functies die passen binnen de landschappelijke context en bij kunnen dragen aan regionale vitaliteit en leefbaarheid. Waterbeheer, behoud van biodiversiteit en versterking van het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem zijn eveneens uitgangspunten die bij elke ruimtelijke ontwikkeling moeten worden meegenomen.

Toegepast op de voorgenomen ontwikkeling betekent dit dat de transformatie van Werkhorstlaan 3 naar een akkerbouwbedrijf met kleinschalige recreatie en de realisatie van een recreatieappartement in de bestaande schuur volledig passen binnen de provinciale uitgangspunten. De landschappelijke inpassing, het behoud van bestaande groenstructuren en de versterking van erfkwaliteit sluiten aan bij de doelen van de Omgevingsvisie. Voor de compensatiewoningen aan de P.W. Janssenlaan geldt dat hun positie, verschijningsvorm en inrichting zorgvuldig aansluiten bij historische structuren, zichtlijnen en groene omkadering, waardoor de woningen inpasbaar zijn binnen het esdorpenlandschap en het open karakter van het buitengebied behouden blijft.

Samenvattend kan worden gesteld dat zowel de transformatie van het agrarisch erf als de realisatie van compensatiewoningen volledig aansluiten bij de doelen van de Omgevingsvisie Drenthe. Het plan draagt bij aan het behoud en de versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden en ondersteunt de provinciale ambitie voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en duurzame benutting van het buitengebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Westerveld

De Omgevingsvisie Westerveld biedt een integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente stimuleert participatie van inwoners en ondernemers, bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en beschermt landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Beleid

Het plangebied ligt binnen de zone van essen en oude veldontginningen. Functieverandering of -verbreding van agrarische bedrijven wordt gefaciliteerd, mits landschappelijke en historische waarden behouden blijven. Kleinschalige recreatie en wonen zijn mogelijk binnen bestaande kaders. Bebouwing moet passen bij de omgeving en beleefbaarheid van het landschap behouden.

Toetsing

- Werkhorstlaan 3: Het plan behoudt de boerderij, verwijdert stallen en mestsilos en voorziet in kleinschalige recreatie. Landschappelijke inpassing en versterking van groenstructuren voldoen aan gemeentelijke ambities.
- P.W. Janssenlaan: De drie compensatiewoningen sluiten aan bij historische structuren, zijn vrijstaand en landschappelijk ingepast, waardoor beleefbaarheid en openheid behouden blijven.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief beoogt de transformatie van het plangebied, waarbij de bestaande woonboerderij zal behouden blijven, terwijl twee stalen en een meestsilo zullen worden gesloopt. Binnen de ruimte-voor-ruimte regeling zullen 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. De agrarische activiteiten op het erf zijn reeds beëindigd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus). De voormalige veehouderij wordt omgevormd tot een akkerbouwbedrijf in combinatie met een kleinschalig kampeerterrein en een recreatieappartement in de bestaande schuur. Hiermee krijgt het plangebied een nieuwe, duurzame functie die past binnen de kenmerken en schaal van het buitengebied en geen negatieve invloed heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

De realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen draagt bij aan de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied, terwijl de landschappelijke inpassing zorgt voor behoud en versterking van de belevingswaarde van het landschap. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig afgestemd op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Westerveld om het kleinschalige en authentieke karakter van het landschap te behouden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Westerveld en bijdraagt aan een toekomstbestendig en landschappelijk waardevol buitengebied.

4.4.2 Woonvisie Westerveld

De Woonvisie Westerveld (2019) met addendum (2022) richt zich op behoud van een aantrekkelijk woonklimaat, een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma en het bevorderen van woonkwaliteit, met speciale aandacht voor jongeren en gezinnen. De gemeente stimuleert transformaties en functieveranderingen, waarbij nieuwe initiatieven worden begeleid binnen beleidskaders.

Beleid

Nieuwe woningen in het buitengebied worden terughoudend toegestaan, maar zijn mogelijk als de ruimte-voor-ruimte regeling van toepassing is. Het beleid benadrukt een goede landschappelijke inpassing, kleinschalige ontwikkeling en het versterken van de vitaliteit van dorpen en het buitengebied.

Toetsing

De realisatie van drie vrijstaande woningen via de ruimte-voor-ruimte regeling sluit aan bij de woonvisie. De woningen zijn landschappelijk ingepast, behouden zichtlijnen en openheid, en dragen bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

Conclusie

Het initiatief ondersteunt de gemeentelijke ambitie om de woningvoorraad te vergroten, draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied en voldoet aan de randvoorwaarden voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling.

4.4.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld geeft richtlijnen voor het behoud en versterken van de visuele kwaliteit van het buitengebied. Het plan beschrijft hoe nieuwe bebouwing, infrastructuur en landschapselementen moeten worden ingepast, zodat het authentieke, kleinschalige karakter en de openheid van het landschap behouden blijven. Het plan legt nadruk op vormgeving, schaal, materiaalgebruik, erfstructuren, zichtlijnen en groenvoorzieningen.

Beleid

Belangrijk voor het plangebied is dat nieuwe functies, zoals wonen of recreatie, landschappelijk zorgvuldig moeten worden ingepast. Bebouwing dient zoveel mogelijk te passen bij historische structuren, traditionele vormentaal te hanteren en open zichtlijnen naar het omliggende landschap te behouden. Groene randbeplanting en erfstructuren moeten de gebouwen visueel integreren in het landschap en privacy waarborgen. Daarnaast moeten recreatieve functies kleinschalig en subtiel in het landschap worden ingepast.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de inpassing en verschijningsvorm van de drie compensatiewoningen. Voor zowel de locatie Werkhorstlaan 3 als de P.W. Janssenlaan wordt daarnaast een erfinrichtingsplan opgesteld. Beide plannen worden, samen met de wijziging van het omgevingsplan, formeel vastgesteld.

Toetsing

- Werkhorstlaan 3: De sloop van de stallen en mestsilo en het behoud van de boerderij en schuur, gecombineerd met kleinschalige recreatie (kampeerterrein en recreatieappartement), sluit aan bij de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Nieuwe beplanting en landschappelijke inpassing versterken de zichtlijnen en het erf wordt visueel geïntegreerd. Een erfinrichtingsplan waarborgt dat parkeren, groen en recreatie op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast.
- P.W. Janssenlaan: De drie compensatiewoningen zijn vrijstaand, omzoomd door bomen en groen en respecteren historische structuren. De oriëntatie van de representatieve gevels naar de weg, de positionering van hoge beplanting in de hoeken en behoud van zichtlijnen sluiten volledig aan bij het beeldkwaliteitsplan. Het erfinrichtingsplan en het specifieke beeldkwaliteitsplan zorgen voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing van de woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld. Door de op te stellen beeldkwaliteitsplannen en erfinrichtingsplannen voor beide locaties wordt de landschappelijke en visuele kwaliteit versterkt, erfstructuren en zichtlijnen behouden, en het plan draagt bij aan een toekomstbestendig, esthetisch en landschappelijk waardevol buitengebied.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de locaties Werkhorstlaan 3 en P.W. Janssenlaan behandeld. Het gaat om onderwerpen die van invloed zijn op een veilig, gezond en duurzaam woon- en leefklimaat. De toetsing vindt plaats op basis van geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Wet bodembescherming, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Erfgoedwet.

Het doel van deze paragraaf is om inzicht te geven in de randvoorwaarden en beperkingen die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en om te bepalen of de locaties planologisch en juridisch uitvoerbaar zijn.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De toetsing aan bedrijven- en milieuzonering is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Het doel is het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het voorkomen van hinder voor agrarische of industriële activiteiten. Toetsing is nodig om te bepalen of nieuwe woningen voldoende afstand houden tot milieubelastende activiteiten, zoals geur, geluid, stof en gevaar.

Werkhorstlaan 3

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op circa 330 meter afstand, waardoor er geen significante belemmeringen voor de ontwikkeling ontstaan. De gronden rondom de nieuwe woning worden landschappelijk ingericht, met behoud van bestaande bomen en een extensief beheer, zodat een zachte overgang van het agrarische buitengebied naar de woonlocatie ontstaat.

P.W. Janssenlaan

Ook hier ligt het dichtstbijzijnde agrarische perceel op ongeveer 330 meter. Om risico's voor de gezondheid van toekomstige bewoners te beperken, wordt een spuitzone van 50 meter aangehouden langs de noord- en noordoostzijde van het agrarische perceel van de initiatiefnemer. Binnen deze zone worden geen woningen of tuinen gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de agrarische bedrijfsvoering een risico vormt voor de woonfunctie en tegelijkertijd dat de bedrijfsactiviteiten worden beperkt.

Conclusie

Voor beide locaties vormt bedrijven- en milieuzonering geen belemmering, mits de spuitzone van 50 meter in acht wordt genomen.

5.3 Geur

Toetsing van geur is van belang om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en hinder voor toekomstige bewoners te voorkomen. Dit vindt plaats op basis van de Wet milieubeheer en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat aangeeft dat geurgevoelige functies zoals woningen, zorg en onderwijs beschermd moeten worden tegen overlast van geur.

Werkhorstlaan 3

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op circa 330 meter afstand. Dit bedrijf houdt geen landbouwhuisdieren en vormt daardoor geen relevante bron van geurhinder. Gezien de afstand en het type bedrijf is de geurbelasting beperkt en kan er van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gesproken.

P.W. Janssenlaan

Het dichtstbijzijnde agrarische perceel ligt eveneens op ongeveer 330 meter afstand. Om risico's voor de gezondheid van bewoners te beperken, wordt een spuitzone van 50 meter aangehouden langs de noord- en

noordoostzijde van het agrarische perceel. Binnen deze zone worden geen woningen of tuinen gerealiseerd, waardoor geurhinder effectief wordt voorkomen.

Conclusie

Voor beide locaties vormt geur geen belemmering voor de ontwikkeling, mits de spuitzone van 50 meter in acht wordt genomen.

5.4 Geluid

Geluid kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. De toetsing vindt plaats op basis van de Wet geluidhinder en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Doel is om te waarborgen dat nieuwe woningen een aanvaardbaar geluidsniveau hebben en dat geluid van verkeer of industriële bronnen beperkt blijft.

Werkhorstlaan 3

De Werkhorstlaan is een smalle weg met beperkt bestemmingsverkeer en een maximumsnelheid van 60 km/uur. Er is geen sprake van doorgaand of zwaar verkeer. De geluidsbelasting blijft ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, waardoor geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

P.W. Janssenlaan

Ook de P.W. Janssenlaan kent een beperkt verkeersvolume en geen doorgaand of zwaar verkeer. Hierdoor is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen eveneens ruim onder de norm.

Conclusie

Op beide locaties is de geluidssituatie aanvaardbaar en is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is essentieel voor de gezondheid van toekomstige bewoners. Toetsing vindt plaats op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Wet milieubeheer. Het doel is om te waarborgen dat nieuwe woningen niet worden blootgesteld aan schadelijke concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀), en dat de voorgenomen activiteiten de lokale luchtkwaliteit niet significant verslechteren.

Voor onderhavig plan is aangenomen dat er 91,2 voertuigbewegingen per dag plaats vinden met een aandeel van 4% aan zwaar verkeer. Er is geen rekening gehouden met het voormalige agrarische gebruik waarbij ook vervoersbewegingen plaatsvonden. De bijdrage van het extra verkeer is beoordeeld als 'niet in betekende mate'. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De toetsing aan de omgevingswaarden is uitgevoerd op basis van gegevens uit de Atlas Leefomgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl>). Hieruit blijkt het volgende:

- Fijnstof (PM₁₀): de gemeten waarde bedraagt 13–14 µg/m³ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 40 µg/m³ is.
- Stikstofdioxide (NO₂): de gemeten waarde is <8 µg/m³ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 40 µg/m³ bedraagt.
- Fijnstof (PM_{2,5}): de gemeten waarde bedraagt 5–7 µg/m³ (2023), terwijl de omgevingswaarde (jaargemiddelde) 25 µg/m³ is.

Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de geldende omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6 Bodem

Toetsing van de bodemkwaliteit is belangrijk om te waarborgen dat de grond geschikt is voor wonen en dat toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan verontreinigingen. Dit vindt plaats op basis van de Wet bodembescherming. In geval van verdacht terrein is ten minste een verkennend bodemonderzoek nodig.

Werkhorstlaan 3
PM

P.W. Janssenlaan
PM

Conclusie

De bodem wordt [vooralsnog] geschikt geacht voor de voorgenomen functies, mits de eventueel benodigde maatregelen uit het bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.7 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel van ruimtelijke planning, omdat het risico op wateroverlast, verdroging en kwaliteitsproblemen beperkt moet worden. De toetsing vindt plaats op basis van de Watertoets en het Waterbeheerplan van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Doel is om zowel kwantiteit als kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater te waarborgen.

Werkhorstlaan 3

De locatie ligt binnen het beheergebied van het waterschap. Het watersysteem wordt in samenhang met de omgeving bekeken, inclusief afwatering naar sloten en het infiltratievermogen van de bodem. Concrete maatregelen worden afgestemd op de uitgangspuntennotitie van het waterschap, zodat wateroverlast wordt voorkomen en waterkwaliteit behouden blijft.

P.W. Janssenlaan

Ook hier worden de waterhuishoudkundige aspecten integraal bekeken. De afwatering en infiltratie worden zodanig vormgegeven dat het plan waterneutraal is en geen negatieve gevolgen heeft voor het omliggende watersysteem.

Conclusie

Voor beide locaties kan de voorgenomen ontwikkeling plaatsvinden zonder negatieve effecten op de waterhuishouding, mits de uitgangspunten van het waterschap worden opgevolgd.

5.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Aeries-calculatie uitgevoerd. Daarnaast is er in het kader van de soortenbescherming door Eco Reest een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van de rapportages staan hieronder beschreven. De gehele rapportages zijn als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is, zijn onder andere de wettelijke consequenties met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en houtopstanden in beeld gebracht. Vanwege de potentieel regionale invloed van stikstofemissie (NOx) is het noodzakelijk een beoordeling uit te voeren van de stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Deze beoordeling dient plaats te vinden met behulp van een AERIUS-berekening, waarbij op basis van de opgegeven gegevens van de initiatiefnemer de situatie wordt doorgerekend. Aan de hand van deze berekening wordt getoetst of het plan (mogelijk) significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. De volledige beoordeling dient als bijlage te worden toegevoegd. Hieronder volgt de samenvattende conclusie.

Ontwikkelfase

Gebruiksfase

5.8.2 Soortenbescherming

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beperken van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit wordt geregeld via het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Basisnet en relevante wetgeving. Het doel is burgers te beschermen tegen calamiteiten door inrichtingen of transport van gevaarlijke stoffen.

Werkhorstlaan 3

In de directe omgeving is op basis van de Atlas van Leefomgeving vastgesteld dat er binnen 500 meter van de locatie geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen en geen transportassen die tot het basisnet behoren zijn.

P.W. Janssenlaan

Ook hier is op basis van de Atlas van Leefomgeving vastgesteld dat er geen risicobronnen aanwezig zijn binnen een straal van 500 meter.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van beide locaties.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij dit Omgevingsplan wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld. In deze paragraaf dient beschreven te worden in welke mate sprake is van een archeologische verwachting en of er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op de percelen waar de compensatiewoningen worden gerealiseerd geldt de aanduiding 'Waarde – archeologie 3'. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken blijft onder 1.000 m², maar er zijn wel graafwerkzaamheden voorzien voor een wadi (ca. 30 cm diep), ondergrondse infrastructuur en de aanplant van bomen, waarmee de oppervlakte van 1.000 m² wordt overschreden. In dat kader is door Laagland Archeologie een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd.

[aanvullen nadat het onderzoek is verricht]

5.11 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een vergunning nodig is, dient te worden getoetst aan Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP). Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm gehanteerd. Voor Westerveld is hierbij de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' van toepassing. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats vindt. Het autobezit in de gemeente Westerveld (peiljaar 2019) ligt met 583 personenauto's per 1.000 inwoners hoger dan in de provincie Drenthe (540 personenauto's per 1.000 inwoners) en Nederland (494 personenauto's per 1.000 inwoners). Op basis van het hoge aandeel autobezit onder inwoners en de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente, wordt daarom binnen de CROW bandbreedte uitgegaan van het maximale parkeerkencijfer.

Binnen het 'Buitengebied' geldt voor 'Koop, vrijstaand' een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per wooneenheid wat resulteert in een behoefte aan 8,4 parkeerplaatsen. Op de eigen percelen is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Daarnaast moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de wegen rondom het plangebied. Twee woonhuizen zullen via een gemeenschappelijke inrit worden ontsloten aan de Werkhorstlaan. Het derde woonhuis zal via een privé-inrit worden ontsloten aan de P.W. Janssenlaan.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de realisatie van 3 nieuwe woonhuizen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit omgevingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van de voorgenomen ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de onderbouwingen voor de milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

6. Financieel-economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief uiteengezet. Het uitgangspunt is dat de kosten die worden gemaakt voor het opstellen en doorvoeren van de wijziging van het omgevingsplan volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1 Kostenverhaal

Indien nodig wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal geregeld op basis van artikel 13.18 van de Omgevingswet. Dit kan plaatsvinden door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Daarnaast brengt de gemeente kosten in rekening voor de behandeling van de aanvraag en de procesbegeleiding. Deze kosten worden verrekend via de leges. In de legesverordening 2025 is bepaald dat voor een wijziging van het omgevingsplan leges in rekening kunnen worden gebracht, waarbij wordt aangesloten bij de omvang en aard van de wijziging.

6.2 Nadeelcompensatie

Voor de wijziging van het omgevingsplan kan een regeling voor nadeelcompensatie worden getroffen met de initiatiefnemers, conform artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hiermee wordt geborgd dat eventuele nadelen die voortvloeien uit de wijziging van het omgevingsplan op een correcte wijze worden gecompenseerd. De gemeente Westerveld heeft hiermee de juridische waarborgen voor nadeelcompensatie geregeld.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Het ontwerp omgevingsplan R-v-R Werkhorstlaan 3, Vledderveen is in het kader van het wettelijk vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro), voorgelegd aan de vaste overlegpartners. Deze partners hebben de gelegenheid gekregen om hun opmerkingen of mogelijke bezwaren kenbaar te maken. Het vooroverleg draagt bij aan een zorgvuldige voorbereiding van het omgevingsplan en maakt het mogelijk om vroegtijdig knelpunten of aanvullende informatie te identificeren.

7.2 Burgerparticipatie

Conform de Omgevingsregeling is de initiatiefnemer verplicht aan te geven op welke wijze participatie van belanghebbenden heeft plaatsgevonden. Dit omvat zowel de vorm van participatie (bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten, digitale consultaties of inloopmomenten) als de resultaten hiervan. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging om te waarborgen dat de betrokkenheid van omwonenden en andere belanghebbenden op een transparante en doeltreffende manier is meegenomen.

[invullen na inloopbijeenkomst]

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan Ruimtelijke motivering R-v-R Werkhorstlaan 3, Vledderveen zal vanaf {pm datum} 2025 gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan iedereen het plan inzien en, indien gewenst, een zienswijze indienen. Het indienen van een zienswijze geeft burgers, bedrijven en andere belanghebbenden de mogelijkheid om formeel hun opmerkingen of bezwaren kenbaar te maken, zodat deze kunnen worden meegewogen in de verdere besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage 1. Bodemonderzoek - PM

Bijlage 2. Watertoets - PM

Bijlage 3. Quicksan natuurwaarden - PM

Bijlage 4. Aeries-calculatie - PM

Bijlage 5. Verslaglegging buurtparticipatie - PM

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Van: "[REDACTED]@gemeentewesterveld.nl">
Verzonden: vrijdag 14 november 2025 14:13
Aan: "provincie Drenthe" <post@drenthe.nl>; "info@wdodelta.nl" <info@wdodelta.nl>
Cc: "[REDACTED]@drenthe.nl"; "[REDACTED]@wdodelta.nl">
Onderwerp: Vooroverleg TAM-omgevingsplan Werkhorstlaan 3 Vledderveen

Geachte heer/mevrouw,

Graag bied ik uw organisatie de mogelijkheid tot overleg over een wijziging van het omgevingsplan voor Werkhorstlaan 3 Vledderveen. Via de onderstaande We Transfer link zijn de bestanden binnen 3 dagen te downloaden, deze zijn te groot om via de mail te versturen.

Indien u een reactie wenst te geven, verwacht ik deze binnen **2** weken. Het plan is reeds uitvoerig ambtelijk besproken met de provincie.

Na deze overlegfase zullen B&W zich beraden over de ter inzage legging van het ontwerp van de wijziging op het omgevingsplan. Daarbij is relevant dat ontwerpen van TAM omgevingsplannen nog in het jaar 2025 ter inzage dienen te worden gelegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Gemeente Westerveld

06-[REDACTED]
Woensdagen standaard vrij

[REDACTED]

***** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen