



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Bestemmingsplan 't Hees

September 2016

Ontwerp



Bestemmingsplan

"'t Hees"

Plannaam: "'t Hees"
IMRO-IDN: NL.IMRO.1731.tHeesWTB-ONT1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

Inhoudsopgave

TOELICHTING 3

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE	9
2.1	WESTERBORK VROEGER & NU	9
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	UITGANGSPUNTEN PLANVORMING	13
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	18
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	28
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID	36
5.2	BODEMKWALITEIT	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.5	MILIEUZONERING	41
5.6	GEUR	42
5.7	FLORA & FAUNA	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	49
6.1	RELEVANT WATERBELEID	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
7.4	HANDHAVING	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
8.1	EXPLOITATIEVERPLICHTING	56

8.2	ANTERIEURE OVEREENKOMST	56
8.3	CONCLUSIE	56
HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		58
BIJLAGE 1:	BEELDKWALITEITSPLAN	59
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK	60
BIJLAGE 3:	ONDERZOEK ASBEST IN PUIN EN NADER BODEMONDERZOEK ASBEST IN GROND 61	
BIJLAGE 4:	PLAN VAN AANPAK ASBESTSANERING	62
BIJLAGE 5:	QUICKSCAN FLORA & FAUNA	63
BIJLAGE 6:	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	64
BIJLAGE 7:	WATERTOETSDOCUMENT WATERSCHAP REEST EN WIEDEN	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalige AZC-terrein, gelegen tussen de Orvelterstraat en het Westerborkerveld, was in de periode 1996-2001 een asielzoekerscentrum gevestigd. Dit gebruik is mogelijk gemaakt met toepassing van een artikel 17 WRO procedure, op grond waarvan voor een periode van vijf jaar vrijstelling is verleend van de ter plaatse geldende agrarische bestemming. Sinds de opheffing van het asielzoekerscentrum is het terrein braakliggend en is er gezocht naar een passende vervolgfunctie. Hiertoe is – binnen de kaders van de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020' - een plan uitgewerkt, waarbij het terrein onder de naam 't Hees wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk en royaal woongebied met 15 vrijstaande koopwoningen in het hogere segment. De gemeente Midden-Drenthe heeft in oktober 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Het gewenste plan is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan wordt tevens de bestaande woning aan de Orvelterstraat 1 - overeenkomstig het feitelijke gebruik – herbestemd. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herontwikkeling van het voormalige AZC-terrein en het herbestemmen van de bestaande woning aan de Orvelterstraat 1 te Westerbork in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Westerbork, in de oksel van de Orvelterstraat en de Westerborkerveld. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Westerbork, sectie T nummers 322, 1264 en 1265. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied met de blauwe belijning aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

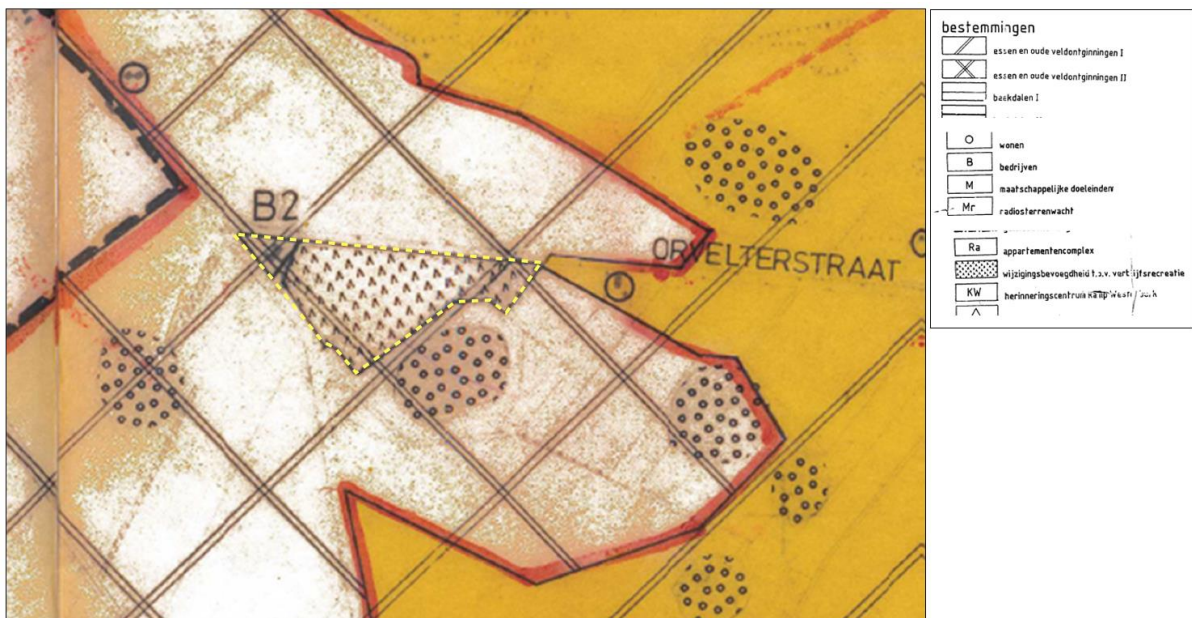
Het bestemmingsplan "'t Hees" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting.

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

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied (globaal aangegeven met de gele stippellijn) is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Westerbork". In dit bestemmingsplan hebben de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen gronden de bestemming 'Bedrijven' (Orvelterstraat 1) en 'Essen en oude veldontginningen 2'. Voor het AZC-terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van verblijfsrecreatie. In de periode 1996-2001 was op deze locatie een asielzoekerscentrum gevestigd. Dit gebruik is mogelijk gemaakt met toepassing van een artikel 17 WRO procedure op grond waarvan voor een periode van vijf jaar vrijstelling is verleend van de ter plaatse geldende agrarische bestemming. Hieronder is een uitsnede te zien van de plankaart van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van een vijftiental woonkavels met bijbehorende ontsluiting en openbaar gebied niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Ook voorziet dit bestemmingsplan in het omzetten van de bedrijfsbestemming van het perceel Orvelterstraat 1, in een woonbestemming conform het feitelijke gebruik.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de omgeving van het plangebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Midden-Drenthe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en inspraak.

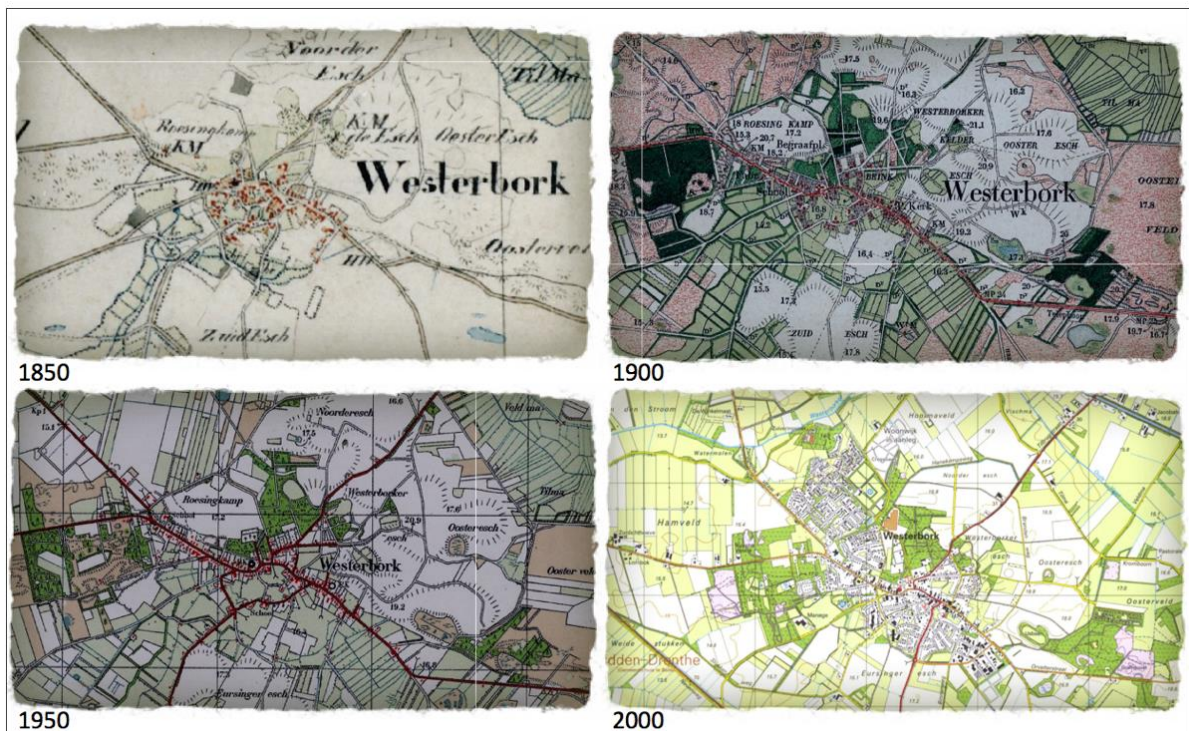
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kern Westerbork vroeger en nu, waarna wordt ingezoomd op het plangebied.

2.1 Westerbork vroeger & nu

2.1.1 Historische ontwikkeling

De historie van Westerbork wordt aan de hand van vier verschillende periodes hieronder beschreven. Het gaat om vier momentopnames, namelijk: 1850, 1900, 1950 en 2000. Historische kaarten van Westerbork uit voornoemde periodes worden hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van Westerbork (Bron: Watwaswaar.nl)

1850

Rond 1850 ligt Westerbork te midden van heidevelden. Tussen het veld en het dorp liggen essen: de Noorder esch, de Westerborker esch, de Ooster esch en de Zuid esch. Naast de akker- en veldgronden maken hooi- en weilanden deel uit van het toenmalige landbouwsysteem. De omvang van het dorp is beperkt tot de huidige Hoofdstraat, de Torenlaan en de Brinklaan. De bebouwing ligt verspreid langs deze wegen. Alle wegen zijn nog onverhard. Het beeld werd gekenmerkt door een grote mate van openheid.

1900

In de periode tussen 1850 en 1900 wordt een bescheiden begin gemaakt met de ontginning van de heidevelden. Dit beperkt zich vooral door de aanleg van bossen, zoals ten westen en noorden van het dorp en 'achter' de Noord esch en Ooster esch. De bebouwing is toegenomen. De nieuwe bebouwing is gesitueerd aan de inmiddels verharde wegen naar Beilen (Westeinde) en Orvelte (Oosteinde). Door toegenomen

perceelsbeplanting en de aanleg van de bossen heeft het landschapsbeeld van Westerbork en omgeving een meer besloten karakter gekregen.

1950

De periode tussen 1900 en 1950 wordt gekenmerkt door twee ingrijpende veranderingen in de omgeving. In de eerste plaats betreft dit de ontginning van de heidevelden tot landbouwgronden. In 1950 resteren nog enkele kleine heideterreinen, voornamelijk ten westen van het dorp. De tweede ingrijpende verandering is de toename van bebouwing. Alle wegen in en rond Westerbork zijn inmiddels verhard. In het landschapsbeeld van de omgeving domineert het agrarisch karakter.

2000

De periode tussen 1950 en 2000 laat de grootste veranderingen zien in Westerbork en directe omgeving. In deze periode neemt de omvang van de bebouwing op diverse plekken sterk toe. Ten zuidoosten van het dorp is, aansluitend bij de woonbebouwing, het bedrijventerrein De Noesten gerealiseerd. De ontsluiting van het dorp is verbeterd door de aanleg van de Langbos, die de verbinding vormt met de N381 (Beilen-Emmen).

2.1.2 Westerbork tegenwoordig

De kern Westerbork telt tegenwoordig circa 5.000 inwoners. De kern Westerbork ligt op een belangrijk knooppunt van routes; de N374 met de N856. De eerste route is een belangrijke weg in het provinciale netwerk en verbindt Hogeveen met Borger. De N856 zorgt voor een snelle route vanuit Westerbork naar Beilen. De oude dorpskern en de planmatige uitbreidingen van Westerbork lijken losjes rond deze twee bochtige routes te zijn gesitueerd. Het dorp wordt hierdoor gekenmerkt door een open structuur. De oorspronkelijke routes vanuit het dorp naar es en groenlanden zijn, vaak met passende laanbeplanting, opgenomen in het dorps patroon. De bestaande (in veel gevallen historisch waardevolle) boerderijen binnen de dorpskern dragen bij aan het dorps karakter. Westerbork is een kern met een uiteenlopend aanbod aan voorzieningen, zoals sportvoorzieningen (waaronder een zwembad), een begraafplaats, winkels, horeca en een industrieterrein (De Noesten) van bescheiden omvang aan de zuidoostzijde van het dorp.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in een gebied dat valt te typeren als een 'jong ontginningslandschap'. Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarin meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Dit blokvormige patroon is op de luchtfoto's in afbeelding 2.2 goed herkenbaar. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Onderhavig plangebied is een goed voorbeeld van een dergelijke 'driehoeksstructuur'. Voor een belangrijk deel zijn de jongere ontginningen bebost. Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen. Het gebied ten noordoosten van onderhavig plangebied is hier een voorbeeld van.

2.2.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de kern Westerbork. Op korte afstand van het plangebied is het bedrijventerrein De Noesten gelegen. De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied is af te leiden uit de ontginningsgeschiedenis van de omgeving van het plangebied. De Orvelterstraat vormt daarbij een belangrijke structuurdrager. De perceelsvormen zijn een gevolg van de ontginningen. Er komen veel lineaire structuren voor. De functionele structuur in de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de

functies 'agrarisch' en 'natuur'. Ten westen van het plangebied komt de functie 'bedrijvigheid' voor (bedrijventerrein De Noesten) .



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing maps)

Het plangebied wordt begrenst door de Orvelterstraat aan de noordzijde, een bosperceel aan de oost- en zuidzijde en de Westerborkerveld aan de westzijde. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

2.2.3 Huidige situatie

In de periode 1996-2001 was binnen de begrenzing van het plangebied een asielzoekerscentrum gevestigd. Voor de komst van het asielzoekerscentrum in 1996 stonden op het bewuste terrein kippenschuren. De contouren van dit voormalige asielzoekerscentrum zijn nog goed te zien op de luchtfoto's. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande woning (Orvelterstraat 1, te zien op straatbeeld nummer 1), waarbij in de schuur een bedrijf aan huis is gevestigd. Dit gebruik wordt in voorliggend bestemmingsplan ook als zodanig planologisch vastgelegd. Het plangebied maakt een desolate indruk. Her en der staan lantaarnpalen en is nog verharding aanwezig. Bebouwing (behoudens de bestaande woning) is niet aanwezig. Straatbeelden van het plangebied zijn hieronder weergegeven. De nummers en pijlen (die de richting van de foto aangeven) op de luchtfoto (afbeelding 2.2) corresponderen met de cijfers op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Uitgangspunten planvorming

3.1.1 Locatieomschrijving

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven, ligt het voormalige AZC-terrein in de kern Westerbork, (op basis van de verkeerssituatie). De rustige en groene ligging, op korte afstand van alle voorzieningen in Westerbork, maken het tot een aantrekkelijke woonlocatie. De locatie wordt omgeven door veel groen, waardoor het gebied introvert van karakter is. Het plangebied omvat een aanzienlijke oppervlakte, waar veel ruimte is voor de realisatie van ruime, royale kavels met vrijstaande woningen.

3.1.2 Uitgangspunten

In de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020' (maart 2009) wordt de locatie 't Hees aangeduid als een locatie waar landschappelijk wonen kan worden gerealiseerd. Vanuit de uitgangspunten zoals genoemd in de structuurvisie Westerbork zijn de volgende uitgangspunten doorvertaald naar een beeldkwaliteitsplan:

- Versterken landelijk wonen;
- Bijzondere aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten in het plangebied;
- Een open verkavelingsstructuur met natuurlijke kavelgrenzen;
- Openbaar groen vormt een essentieel onderdeel in het plangebied;
- Relatie plangebied met omliggende omgeving;
- Afstemming in architectuur tussen de individuele woningen.

Bovenstaande uitgangspunten hebben de basis gevormd voor de stedenbouwkundige planvorming van de herontwikkelingslocatie 't Hees. Overigens wordt opgemerkt dat de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020' voor het plangebied (*Paragraaf 4.4 Landelijk wonen op het voormalige AZC-terrein*) onder andere uitgaat van het volgende: "De ingang van het terrein moet aan de Orvelterstraat liggen. Ook moeten zoveel als mogelijk de voorkanten van de woningen worden georiënteerd op de Orvelterstraat. Architectonische sturing en afstemming tussen de woningen is nodig."

Ten aanzien van de oriëntatie van de voorkanten van de woningen wordt in de stedenbouwkundige uitwerking afgeweken van de 'Structuurvisie Westerbork 2009-2020'. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat de tuinen van de woningen zijn gericht naar de buitenkant van het plan, zodat een natuurlijke overgang naar het omliggende (natuurlijke) gebied ontstaat. Door middel van het behouden van de groenstrook wordt dit versterkt. De huidige groenstructuur rondom het plangebied blijft dus gehandhaafd en er zal een aansluiting met de aangrenzende Ecologische Hoofdstructuur worden gerealiseerd. Anderzijds is de ligging c.q. oriëntatie van de woningen aan de Orvelterstraat niet gewenst in verband met de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen.

3.2 Stedenbouwkundige uitwerking

3.2.1 Stedenbouwkundig concept

Het terrein 't Hees is een driehoekig terrein, omzoomd door groene randen. De aanwezige bomen rondom het terrein zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Tevens zal de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk in het nieuwe stedenbouwkundige concept worden ingepast. Centraal in dit gebied komt een Brink. Deze Brink vormt het 'groene hart' van het plangebied. Van oorsprong lag zo'n brink aan de rand van een dorp waar koeien en schapen 's avonds en 's ochtends bijeenkwamen. Op de brink plantte men bomen om te gebruiken

als bouwmaterialen. Door de groei van de dorpen kwam de brink veel later in het centrum van het dorp te liggen. In het stedenbouwkundig concept van 't Hees ligt de brink daarom ook centraal in het gebied. De woningen rondom de brink zijn met de voorzijde georiënteerd op de brink.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Orvelterstraat en vanaf het Westerborkerveld. Om het tamelijk gesloten gebied in verbinding te stellen met haar omgeving, worden de entrees van het plangebied open uitgevoerd. Zo wordt enerzijds de entree van het plangebied benadrukt en wordt de verbinding gelegd met het omliggende terrein. Door deze open entrees ontstaan er vanuit het plangebied tevens mooie zichtlijnen op het omliggende landschap. Er ontstaat als het ware een wisselwerking tussen de verschillende gebieden. Het stedenbouwkundig concept is hierna visueel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig opzet van het plangebied (Bron: EVE Architecten)

3.2.2 Groenstructuren

Het is belangrijk om in het plangebied de huidige groenstructuur zoveel mogelijk te handhaven. De groene randen rondom het gebied blijven daarom zoveel mogelijk intact. De bestaande groenstructuur wordt aangevuld en opgewaardeerd. Voorgesteld wordt om de nieuwe boomsoorten aan te laten sluiten op het landschap en in de ondergroei accenten toe te passen.

De toe te passen boomsoorten die inheems en streekeigen zijn:

- Quercus robur – Zomereik
- Betula pendula – Berk
- Eventueel wat Pinus sylvestris – Grove den

De toe te passen soorten in de ondergroei zijn:

- Amelanchier lamarckii – Kren
- Rhamnus frangula – Vuilboom
- Acer campstre – Veldesdoorn
- Sorbus aucuparia – gewone Lijsterbes

Om de groenstructuur in het plangebied verder te versterken, worden de erfafscheidingen tussen de woningen uitgevoerd met een beuken- of taxushaag met een maximale hoogte van twee meter. De erfafscheiding aan de voorzijde wordt voorzien van een beukenhaag van maximaal één meter hoog. Deze erfafscheiding wordt gesitueerd op particulier terrein en als zodanig door de eigenaar van het terrein onderhouden.

De centrale brink bestaat uit een glooiend grasveld en wordt aangelegd met een waterbergingsfunctie. De brink wordt omsloten door een eiken wal en een eiken houten hekwerk. Op een nader te bepalen plaats aan de rand van de brink, wordt een kleine parkeerplaats aangelegd voor circa 5 auto's.

Langs de weg in het plangebied wordt aan weerszijden een strook gras aangelegd. De entrees van het plangebied zijn open en worden gemarkeerd met een grof houten poort / hekwerk. Hier loopt de bomenkranen door en is geen onderbeplanting. Hierdoor worden de entrees benadrukt en de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk behouden.



Afbeelding 3.2: Groenstructuren (Bron: EVE Architecten)

3.2.3 Bebouwingsaccenten

De woningen die gelegen zijn op de zichtlijn van de entree, worden voorzien van een accent in de bebouwing. De herkenbaarheid van het plangebied wordt hierdoor mede versterkt. Daarnaast hebben de woningen in het plangebied, die gelegen zijn op een hoekkavel, twee voorgevels. In totaal zijn dit 5 kavels. Op deze manier ontstaan er geen achterkant- of zijkantsituaties aan de openbare weg. Ten slotte zijn alle woningen rondom de brink georiënteerd op de brink. De woningen worden dusdanig geplaatst dat de voorgevels de rooilijn volgen met zicht op de brink. In onderstaande afbeelding zijn de bebouwingsaccenten visueel weergegeven.



Afbeelding 3.3: Bebouwingsaccenten (Bron: EVE Architecten)

3.2.4 Verkaveling

Het bouwvlak op de kavel ligt op 3 meter afstand van de zij- en achtererfgrens. Aan de straatzijde ligt het bouwvlak op 7,5 meter gemeten van de rooilijn. Binnen dit bouwvlak mag een bouwmassa van in totaal 250 m² worden gerealiseerd bestaande uit een hoofgebouw met aanbouwen en een, eventueel vrijstaand, bijgebouw. De goot van het hoofgebouw ligt op maximaal 3,5 meter en de nok op 9,0 meter. 25% van het dakoppervlak mag een goothoogte van 6 meter hebben. De dakhelling moet liggen tussen de 30 en 60 graden. Er is een mogelijkheid tot ontheffing in het bestemmingsplan voor een dakhelling van 0 graden met een maximale bouwhoogte van 6 meter. In dat geval mag 25% van het dakoppervlak een bouwhoogte hebben van 9 meter, mits dit deel werkt als een verticaal element (torenwerking).

Het vrijstaande bijgebouw dient binnen 7 meter geplaatst te worden van het hoofgebouw. Dit creëert een compacte bebouwingssetting op het erf. Elke kavel moet een opstelruimte hebben voor minimaal 2 auto's. De inrit per perceel mag maximaal 3,5 m breed zijn. De bestrating in de voortuinen moet zoveel mogelijk beperkt worden. Om eenheid in het plangebied te behouden, moet de inrit vanaf de rooilijn tot het bouwvlak en/of parkeerplaatsen/garage gelijk zijn aan de bestrating van de woonstraat. De inrit mag maximaal 3,5 meter bedragen.

De locatiemogelijkheden voor de inritten worden bepaald door de vastgelegde plaats van de te planten bomen, dit conform het (nog op te stellen) bestek "woonrijp maken" en het (nog op te stellen) beplantingsbestek. De situering van de lantaarnpalen is zodanig dat enige flexibiliteit mogelijk is voor de locatie van de inritten.



Afbeelding 3.4: Verkaveling (Bron: EVE Architecten)

3.2.5 Architectuur & beeldkwaliteit

Voor de architectuur van de woningen in het plangebied wordt verwezen naar de welstandsnota Midden Drenthe 2011. De belangrijkste pijler van deze welstandsnota is: Houd rekening met je burens! Voor het bewaken van de kwaliteit in de dit plangebied is ervoor gekozen om een aanvulling op de welstandsnota vast te stellen in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvullend toetsingskader op de welstandsnota. Voor het bewaken van de kwaliteit dient elke woning, in samenhang met de omliggende bebouwing, getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De volgende afbeeldingen laten enkele sfeerimpressies zien van de mogelijke architectuur in het plangebied. Ook laten zij een mogelijk verloop in architectuur zien (klassiek-modern).



Afbeelding 3.5: Referentiebeelden architectuur en beeldkwaliteit (Bron: EVE Architecten)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

3.3.1.1 Straatprofiel

In het plangebied zijn drie straatprofielen te onderscheiden:

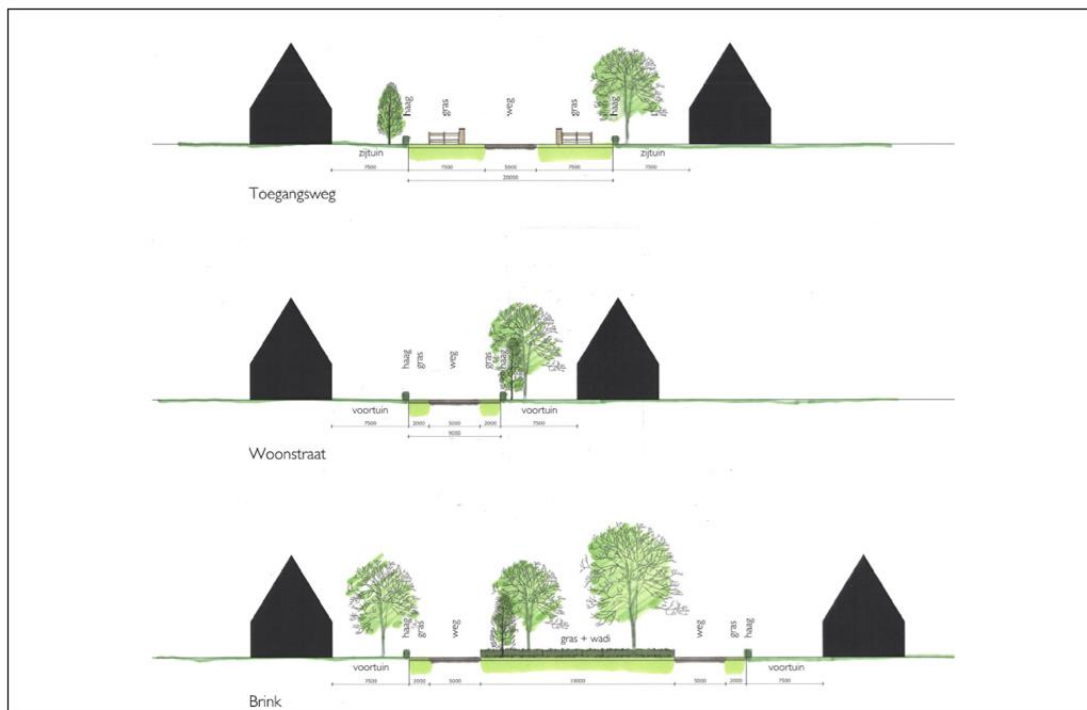
- Het straatprofiel ter plekke van de entree
- De woonstraat
- De brink

Het straatprofiel ter plekke van de entree is in totaal 20 meter breed. Tevens is daar gekozen om de zijtuinen van de woningen 7,5 meter breed te maken. Op deze wijze ontstaat een mooie ruime toegang. Het straatprofiel is als volgt opgebouwd: een grasstrook van 6,5 meter breed, de rijweg van 5 meter, vervolgens

een groenstrook. Qua materiaal van de harde bestrating is gekozen voor een gebakken klinker in een donkere kleur.

De woonstraat kent een smaller profiel. De opbouw is daar als volgt: een grasstrook van 2 meter, de rijweg van 5 meter en dan weer een grasstrook van 2 meter. De woonstraat komt daarmee in totaal op 9 meter breed. De voortuinen hebben een diepte van 7,5 meter. Op deze wijze ontstaat er voldoende afstand tussen de woningen. De grasstroken worden voorzien van kunststof matten, zodat op deze strook flexibel geparkeerd kan worden tussen tuin en openbare weg. Hierdoor wordt voldaan aan de door van gemeentewege gestelde parkeernorm.

De brink wordt omsloten door een woonstraat en kent eenzelfde profiel. De brink zelf wordt ingericht met gras, enkele bomen en wordt voorzien van een waterberging. Deze waterberging wordt aangelegd omdat er ruimte moet zijn om water te kunnen bergen. Dit kan eventueel door middel van een wadi. Een wadi is een voorziening, waar het regenwater (tijdelijk) wordt opgevangen zodat het kan infiltreren in de bodem, met als doel het voorkomen van wateroverlast. Een groot gedeelte van dit regenwater zakt in de bodem weg. Bij de uiteindelijke civiel-technische uitvoering zal de exacte uitvoering van de waterberging (sloot, wadi, vijver of andere mogelijkheid) nader uitgewerkt worden.



Afbeelding 3.6: Straatprofielen (Bron: EVE Architecten)

3.3.1.2 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de wegen en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Het plangebied zal tweezijdig worden ontsloten, via de Orvelterstraat en Westerborkerveld. Hier worden een tweetal open entrees gerealiseerd, waarbij voldoende aandacht wordt geschonken aan overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten. De verkeerssituatie ter plaatse van het perceel Orvelterstraat 1 blijft ongewijzigd. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

3.3.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen ten aanzien van de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van CROW parkeerkencijfers (basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal plaatsvinden op eigen perceel. De te realiseren woningen vallen in het duurdere segment waardoor, op grond van de CROW-normen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning moet worden aangehouden. Gezien de grootte van de kavels is hier meer dan voldoende ruimte voor. De parkeersituatie ter plaatse van het perceel Orvelterstraat 1 blijft ongewijzigd. Op dit perceel is reeds voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect parkeren wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Opgemerkt wordt dat het parkeren op eigen erf is vastgelegd in de regels (Overige regels).

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.3.2 Relevante begrippen

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’. Tevens is het van belang om te bepalen of de ladder van toepassing is, door te bepalen of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ in de zin van de Bro. Een en ander wordt hierna nader uitgewerkt.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet perse wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling vanaf 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling¹. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van 15 nieuwe woningen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de ladder noodzakelijk is.

4.1.3.3 Toetsing aan de Ladder

Trede 1:

Inleiding

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat moet worden aangetoond of een plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De vraag naar woningen wordt grofweg bepaald door:

- Lokale huishoudensontwikkeling (vorming van huishoudens, ontbinding van huishoudens);
- Migratie.

Hierna wordt eerst ingegaan op de huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio, waarna nader wordt ingezoomd op de programmering die feitelijk volgt uit de huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio. Daarna wordt tot slot een conclusie getrokken ten aanzien van de behoefte.

Woningbehoefte regionaal

Provinciale bevolkingsprognose 2015

Prognoses geven inzicht in de vraag hoeveel woningen er in de toekomst gebouwd moeten worden. Daarna zal voor heel Drenthe sprake zijn van bevolkingsdaling en in sommige gebieden al eerder. Voor de woonbehoefte is vooral het aantal huishoudens van belang. Het zijn immers huishoudens die om een woning vragen. Hoewel de bevolkingsomvang vanaf 2011 afneemt (zie hieronder) blijft er behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen.

¹ AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4

Prognose inwonertallen per 1 januari (afgerond op 100-tallen)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aa en Hunze	25.200	24.400	23.700	22.800	21.900	20.900
Assen	67.200	69.000	70.500	71.800	72.900	73.600
Borger-Odoorn	25.500	24.800	24.300	23.600	22.800	21.900
Coevorden	35.600	34.700	33.900	33.100	32.100	31.000
Emmen	107.800	106.200	104.700	103.000	100.800	98.300
Hoogeveen	54.900	55.200	55.700	56.100	56.400	56.400
Meppel	32.800	33.100	33.400	33.600	33.700	33.500
Midden-Drenthe	33.300	32.900	32.500	31.800	31.000	29.900
Noordenveld	31.200	30.800	30.300	29.600	28.900	27.800
Tynaarlo	32.600	32.400	32.300	32.100	31.700	31.200
Westerveld	19.100	18.600	18.000	17.300	16.400	15.400
De Wolden	23.700	23.400	23.000	22.500	21.800	21.000
Drenthe	488.600	485.500	482.400	477.500	470.400	460.800
Noord-Drenthe	189.400	189.500	189.300	188.100	186.400	183.400
Zuidoost-Drenthe	168.900	165.700	162.900	159.700	155.700	151.200
Zuidwest-Drenthe	130.400	130.300	130.100	129.500	128.300	126.300

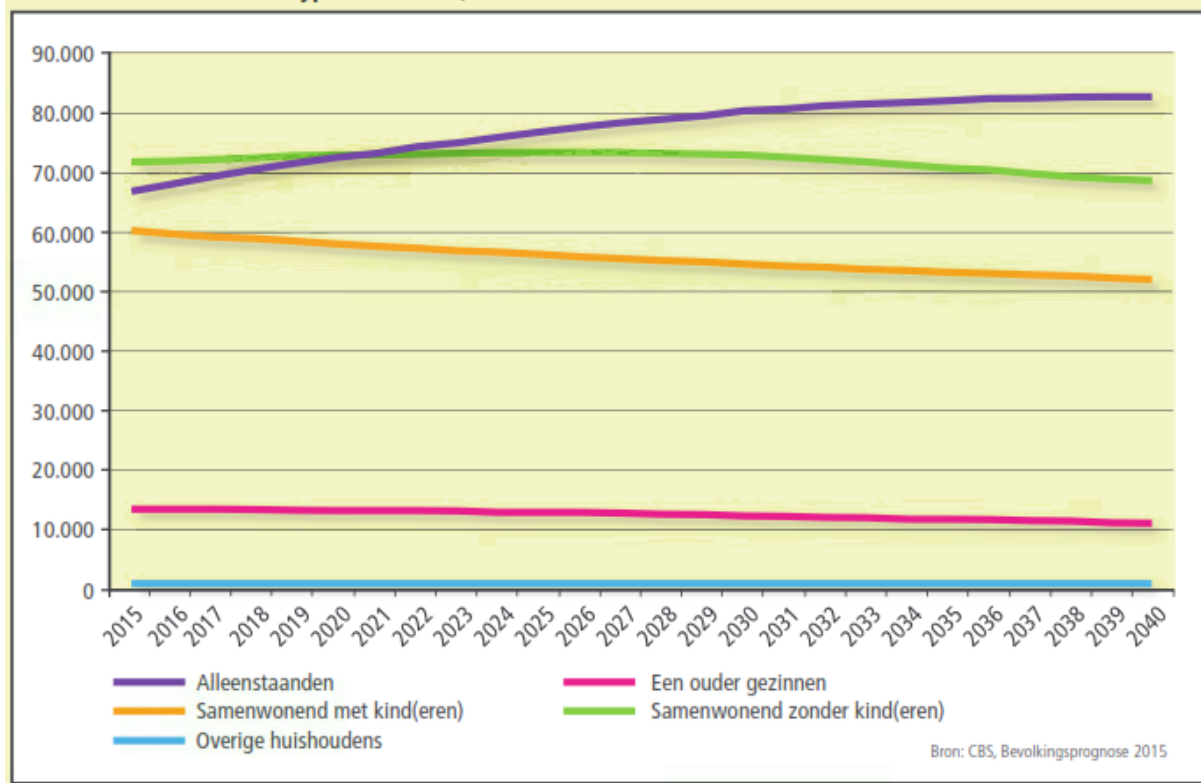
De huishoudenprognose geeft aan hoeveel en wat voor soort huishoudens er de komende jaren bij zullen komen. Het aantal huishoudens in Drenthe blijft in de periode 2015 tot 2025 doorgroeien met circa 7.200 tot ongeveer 220.400 huishoudens, maar na 2030 zet de daling van het aantal huishoudens in tot 215.200 in 2040. De groei tot 2030 wordt voornamelijk veroorzaakt door de afname van het gemiddelde aantal personen per huishouden. De afgelopen jaren zijn de relatieve groei van het aantal huishoudens en de relatieve groei van de woningvoorraad redelijk gelijk op gegaan. De huishoudengroei kan bijna één op één vertaald worden in de gewenste groei van de woningvoorraad. Dit houdt in dat voor elk huishouden dat er bij komt, een nieuwe woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Rond 2030 ligt dus het omslagpunt.

Prognose van de huishoudensontwikkeling in Drenthe in de periode 2015-2040

	Aantal huishoudens			Toename huishoudens gem. per jaar		Index aantal huishoudens	
	2015	2025	2040	2015-2024	2025-2039	2025 2015=100	2040 2025=100
Drenthe	213.200	220.400	215.200	720	-347	103	98
Stedelijke gem.	115.900	120.900	121.700	500	53	104	101
Landelijke gem.	97.300	99.500	93.500	220	-400	102	94
Noord-Drenthe	82.800	87.200	87.100	440	-7	105	100
Zuidoost-Drenthe	74.300	75.100	70.500	80	-307	101	94
Zuidwest-Drenthe	56.100	58.100	57.600	200	-33	104	99

Relatief gezien neemt het aantal eenpersoonshuishoudens (jongeren tot circa 30 jaar en ouderen vanaf 60 jaar) en samenwonenden zonder kinderen (in alle leeftijden) toe. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens zal met 15% sterk toenemen tot 2025. Daarnaast wordt een afname van ('gezins') huishoudens met kinderen verwacht. Belangrijkste oorzaken van deze trends zijn vergrijzing en afname van het aantal geboorten. Deze zogenaamde verdunning resulteert in een lichte toename van de woningbehoefte tot 2025. De huishoudengroei neemt in de loop van de tijd wel hard af. Na 2030 zal het aantal huishoudens afnemen.

Aantal huishoudens naar type in Drenthe, 2015-2040



Door minder sterke huishoudenverdunning wordt deze afname versneld. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft de komende tijd nog nodig, maar zal op langere termijn steeds beperkter worden. Dat betekent dat de focus nog meer gericht moet zijn op herstructurering, het verbouwen van bestaande woningen en ook sloop en herbouw. De opgave is bestaande woningen beter aan te laten sluiten op veranderende woonwensen als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling en ontwikkelingen op energie gebied.

In grote lijnen komt het volgende beeld naar voren.

- De groei van het aantal huishoudens in Drenthe tot 2025 van ca. 7.250 is opgebouwd uit een toename van het aantal huishoudens zonder kinderen (alleenstaand en samenwonend) met ca. 11.500 en een krimp van het aantal gezinshuishoudens met ca. 4.250. Van de huishoudens met kinderen neemt het aantal één-oudergezinnen weliswaar licht af, de daling van het aantal volledige gezinnen is in absolute zin veel groter (minstens een factor 7) waardoor het aantal huishoudens met kinderen zal afnemen.
- Op basis van deze twee trends kan geconcludeerd worden dat gezinnen met kinderen geen 'groeimarkt' meer is, terwijl dat een belangrijke doelgroep is geweest voor de bouw van 'gezinswoningen' in uitbreidingsgebieden. Uiteraard zijn ook samenwonenden zonder kinderen en alleenstaanden een doelgroep voor gezinswoningen, maar deze ontwikkeling noodzaakt om kritisch naar de programmering te kijken.

'Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe' (2012)

In het 'Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe' (KAW Architecten en adviseurs, 11 december 2012, 21.330) is onderstaande programmering opgenomen. Opgemerkt wordt dat deze programmering is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose XVIII (2012). Hiervoor is de provinciale huishoudensprognose uit 2015 beschreven. In het regionale afstemmingsdocument is onderstaande programmering opgenomen:

Tabel 5.3: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	Werkgetallen			Programma
	'12 tot '20	'20 tot '30	Totaal	
Beilen	400-500	300-400	700-900	730 netto, waarvan 500 uitbreiding
Westerbork	125-175	100-150	225-325	190 netto, exclusief Börkerkoellocatie
Smilde	50-75	25-50	75-125	115 netto, waarvan 45 uitbreiding
Bovensmilde	25-50	25-50	50-100	20, exclusief locatie achter de kerk
Woondorpen	150-175	100-125	250-300	115, netto
Totaal	785	615	1.400	1.335 netto

Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt het volgende genoemd:

Lokale vraag volgens marktonderzoeken en visies (ca. 60% van de totale vraag):

- Een stevige vraag naar nultredenwoningen in het huursegment, appartementen en grondgebonden. Door het 'generatie-effect' is deze vraag wel beduidend lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
- In de meeste gemeenten wijst onderzoek ook op vraag naar koopappartementen. De praktijk leert dat consumenten bij koopappartementen zeer kritisch zijn. Samen met het 'generatie-effect' betekent dit een marginale vraag, doorgaans veel lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
- Een blijvende vraag naar eengezins koopwoningen in alle segmenten. Doordat de uitstroom uit dit type woningen lager is dan voorzien in marktonderzoek (wederom het 'generatie-effect'), blijft er vraag bestaan naar dit woningtype;
- Potentieel overaanbod van eengezins huurwoningen. Dit product leent zich goed voor verkoop (zie vorige punt), waarmee de vraag naar goedkope eengezins koopwoningen bediend wordt. Dilemma hierbij is dat de kwaliteitseisen aan koopwoningen (comfort, onderhoudsarm, energetische kwaliteit) hoog zijn. Het is daarom belangrijk om nieuwbouw van goedkope eengezinswoningen en verkoop van eengezins huurwoningen goed op elkaar af te stemmen, om overaanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Dit is een programmatisch afstemmingspunt tussen gemeente en corporaties.
- Algemeen geldt dat in kleine dorpen / woondorpen maatwerk en flexibiliteit nodig is. De vraag is daar beperkt en zeker in de kleinste dorpen vaak incidenteel.
- Per marktonderzoek verschillen de accenten: soms wordt het segment tweekappers als verzadigd bestempeld, soms vrijstaand of rijwoningen. Omdat ook de actualiteitswaarde van de marktonderzoeken verschilt, is het raadzaam om op dit detailniveau niet af te gaan op alleen marktonderzoek, maar binnen de programmering ruimte te houden om binnen segmenten te variëren naarmate de marktvraag verschuift.
- Bij veel grotere locaties is een programmawijziging al aan de orde.

Voor de regionale vraag (ca. 40% van de totale vraag, waarvan een belangrijk deel elders uit de regio Noord-Drenthe) gelden dezelfde algemene eisen ten aanzien van meer comfort, energieprestaties etc. Verhuizers over grotere afstanden zijn vaker hoogopgeleid en hebben een hoger inkomen. Dit is terug te zien in het profiel voor de regionale vraag:

- Vooral koopwoningen vanaf € 230.000 (rijwoningen tot en met vrijstaand);
- Voorzieningen nabij (basisvoorzieningen, sport, recreatie, cultuur);
- Bereikbaar met auto (snelweg) en / of trein (station);
- Migranten van buiten Noord-Drenthe: ruime kavels en ruime opzet van de woonomgeving, levendige omgeving, historie, vaak gericht op bestaande voorraad.

PRIMOS-prognose

In de Primos prognose is tot 2013 een bevolkings- en woningvoorraadprognose voor de gemeente Midden-Drenthe opgenomen. In deze prognose wordt uitgegaan van de volgende gegevens:

Inwonerprognose 2015 tot 2040

Aantal inwoners per 1 januari	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	33.370	33.129	32.6320	32.483

Bron: Primos, ABF Research

Woningvoorraadprognose 2015 tot 2040

Aantal gewenste woningen per gemeente	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	14.421	14.901	15.318	15.413

Bron: Primos, ABF Research

Woningtekort/overschot 2015 tot 2040

Woningtekort/overschot per gemeente	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	-327	-456	-202	54 (overschot)

Bron: Primos, ABF Research

Uit de Primos-prognose valt af te leiden dat er in 2020 in de kern Westerbork (15% van het gemeentelijk totaal) bijna 70 woningen te weinig zijn in relatie tot de bevolking. Dit zal ook in de kern Westerbork het geval zijn. Door deze ontwikkeling zal er in 2020 een tekort van bijna 100 woningen in Westerbork zijn.

Conclusies

Resumerend is er tot aan 2030 in de gemeente Midden-Drenthe en aangrenzende gemeentes nog sprake van een huishoudensgroei en dus aan de behoefte naar voldoende lokaal kwantitatief en kwalitatief woningaanbod.

Op basis van het 'Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt Regio Noord-Drenthe' uit 2012 is er tot 2020 in Westerbork ruimte voor 125-175 woningen en van 2020 tot 2030 ruimte voor 100-150 woningen (kwantitatieve behoefte).

Op basis van de gemeentelijke woonvisie is er ruimte voor 100-140 woningen, waarin de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen 15 woningen specifiek zijn opgenomen in de contingenten.

Op basis van de PRIMOS 2013 cijfers gaat het om circa 70 woningen voor de kern Westerbork.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan een bescheiden bijdrage levert aan het vervullen van de kwantitatieve behoefte binnen de planperiode van dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte kan het volgende worden geconstateerd. Hiervoor is reeds beschreven dat er tot 2030 een blijvende vraag is naar duurdere koopwoningen (zowel binnen als buiten de regio). Voor wat betreft migranten van buiten Noord-Drenthe geldt dat zij geïnteresseerd zijn in ruime kavels en een ruime opzet van de woonomgeving (verhuizers over grotere afstanden zijn vaker hoogopgeleid en hebben een hoger inkomen). Dit wordt overigens ook geambieerd in de gemeentelijke woonvisie: *'Wonen is royaal, modern en landelijk'*. Daarnaast volgt de invulling van het plangebied met vrijstaande, volumineuze koopwoningen in het hogere segment ook uit de kenmerken van de locatie en kaders zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020'. Tot slot

kan nog worden benoemd met bouwen voor de beoogde doelgroep ook doorstroming wordt bevorderd. Resumerend kan worden gesteld dat aan trede 1 wordt voldaan.

Ad trede 2: In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De locatie wordt in het gemeentelijk beleid gezien als een stedelijke herontwikkelingslocatie. Ook op grond van het provinciale beleid wordt de locatie gezien als 'bestaand stedelijk gebied'. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.2.2 waar de SER-ladder in combinatie met een kaart van het 'bestaand stedelijk gebied' is opgenomen. In die zin kan worden gesproken over een inbreidingslocatie.

Het plangebied omvat een aanzienlijke oppervlakte, waar veel ruimte is voor de realisatie van ruime, royale kavels met vrijstaande woningen in een groene setting. Dit unieke karakter maken het tot een aantrekkelijke woonlocatie die binnen de bestaande woonkern Westerbork redelijkerwijs niet als zodanig te realiseren is.

Ad trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, behoeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

De herontwikkeling van het plangebied brengt vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmeringen met zich mee.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Onderliggend bestemmingsplan treft geen nationale belangen, is passend binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en vormt geen belemmering voor de opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2014

4.2.1.1 Aard van de Omgevingsvisie

Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordervisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal

Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

4.2.1.2 Uitgangspunten Omgevingsvisie Drenthe 2014

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De visie is in werking getreden op 20 augustus 2014. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

4.2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingkwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden geen kernkwaliteiten. Wel is het van belang om nader in te gaan op de aspecten 'wonen' en 'natuur en landschap'.

4.2.1.4 Wonen

De provincie streeft in haar beleid inzake "wonen" naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie en in een Woonplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. In de Omgevingsvisie wordt nog specifiek genoemd als ambitie: 'het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus'.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. Hierbij worden nieuwe kleinschalige woonmilieus ontwikkeld die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

4.2.1.5 Natuur en landschap

De EHS, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. Het plangebied ligt nabij de EHS. De Natura 2000-gebieden 'Elperstroomgebied' en 'Mantingerbos' zijn gelegen op iets meer dan 3 kilometer afstand.

De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS en het instandhouden van de natuurwaarden in de EHS. Van waterschappen en gemeenten wordt een eigen beleid verwacht dat er op is gericht om natuurwaarden binnen de beheersgrenzen in stand te houden.

Bij het robuust maken van de EHS wordt gericht op realisatie van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden en versterking van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen (hierbij zo veel mogelijk gebruikmaken van de beekdalen).

In het kader van de Natura 2000-gebieden wordt ingezet op het bereiken van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000, het verminderen van de belasting door licht, geluid en gemotoriseerd verkeer en het herstel van de hydrologische situatie gericht op de instandhoudingsdoelen.

4.2.1.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

4.2.1.7 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

Wanneer getoetst wordt aan vorenstaande in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat:

- Voor het plangebied geen kernkwaliteiten gelden;
- In dit geval sprake is van de ontwikkeling van een aantrekkelijk woonmilieu in een landschappelijk kader, zodat de herontwikkeling aansluit bij de voor 'wonen' geldende provinciale ambities. De locatie is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Hiermee vindt geen ruimtebeslag plaats op de 'groene ruimte', wordt voldaan aan de SER-ladder en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Op één en ander zal nader worden ingegaan in paragraaf 4.3.1.
- De ontwikkeling geen significant negatieve effecten oplevert ten aanzien van EHS en Natura-2000. Op één en ander zal nader worden ingegaan in paragraaf 5.7.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling gehouden zijn.

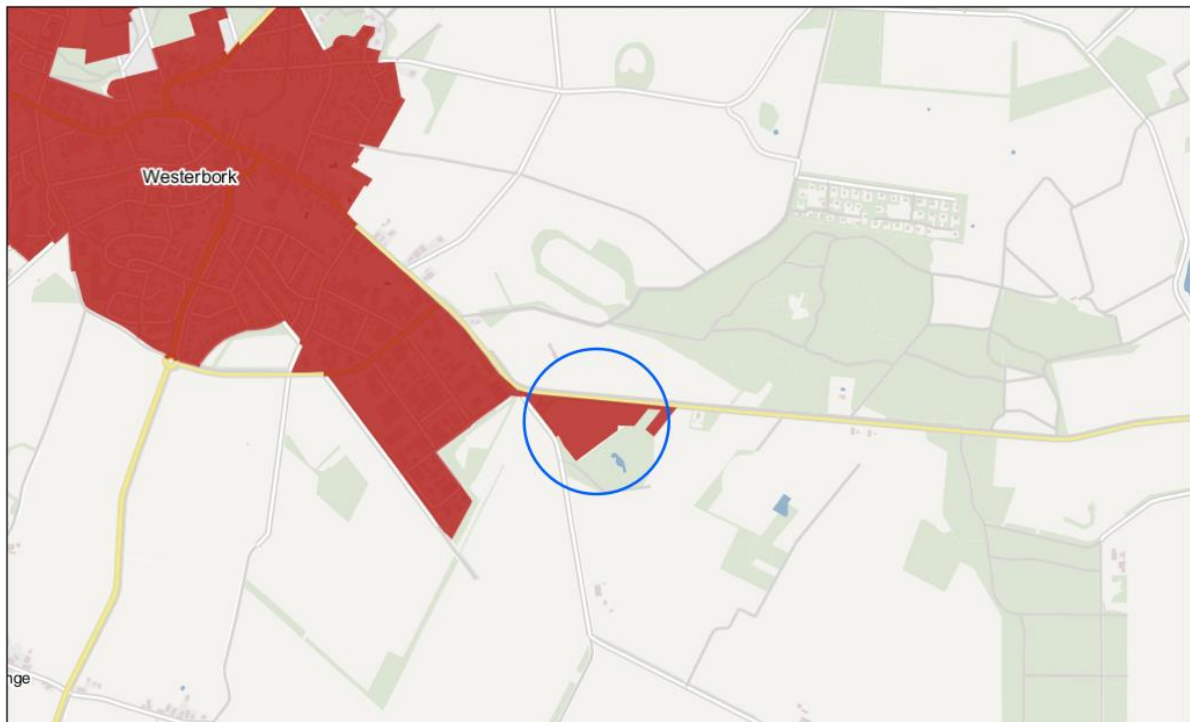
Op 9 maart 2011 is de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld, met de "Vijfde wijzigingstranche Provinciale omgevingsverordening". Met deze tranche is hoofdstuk 3 Ruimtelijk Omgevingsbeleid als onderdeel aan de bestaande POV toegevoegd. De toevoeging vloeit voort uit de Omgevingsvisie en de daarin neergelegde sturingsfilosofie. De verordening behelst een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

4.2.2.2 Toetsing relevante artikelen

Artikel 3.15, lid 1 (Zorgvuldig ruimtegebruik – SER-Ladder)

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien in op het gebied van woon-werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-Ladder gerechtvaardigd is.

In voorliggend geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de realisatie van de woningen plaatsvindt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Het bestaand stedelijk gebied komt neer op het feitelijke stedelijk gebied, aangevuld met bouwrechten in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Tot het stedelijk gebied gebruik wordt gerekend woon- en bedrijfsbebouwing, waartoe ook gerekend worden openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een stad, dorp of kern. De ligging in 'bestaand stedelijk gebied' wordt weergegeven op onderstaande kaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart 'Bestaand stedelijk gebied' (Bron: provincie Drenthe)

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals verankerd in artikel 3.15 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Artikel 3.25, lid (Woningbouw)

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Het AZC-terrein (met 15 vrijstaande woningen, bedoeld voor diverse doelgroepen) is in het woonprogramma voor Westerbork meegenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.1). Dit betekent dat de ontwikkeling passend is binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte voor Westerbork. De transformatie sluit aan bij de gemeentelijke visie: 'Wonen is royaal, modern en landelijk'. De wijziging naar een woonbestemming ter plaatse van het perceel Orvelterstraat 1 heeft geen invloed op de woningbouwcontingenten, aangezien er geen sprake is van nieuwbouw, maar het planologisch vastleggen van een feitelijke situatie.

4.2.2.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Provinciale Omgevingsverordening Drenthe'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 'Woonplan 2012 – 2020'

4.3.1.1 Inleiding en uitgangspunten

Het 'Woonplan 2012 – 2020' is een uitwerking van het Visiedocument Wonen dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020). Dit Woonplan is tevens een update van het Woonplan uit 2005 en het sluit aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!', die ook een reikwijdte tot 2020 kent. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.

4.3.1.2 Visie, ambities, diversiteit en kwaliteit

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is neergelegd in het Visiedocument Wonen. In het document staan de volgende visie en ambitie genoemd:

Visie:

Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe!

Ambitie

Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

Er wordt daarbij een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. We zouden dit de hoofdpijlers kunnen noemen. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden:

Diversiteit

- Midden-Drenthe beschikt over een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Midden-Drenthe beschikt over voldoende woningen in alle prijsklassen.
- Midden-Drenthe beschikt over flexibel gebouwde woningen, waardoor de woningen ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Hoeven de starters uit de gemeente Midden-Drenthe niet meer naar elders uit te wijken omdat er in Midden-Drenthe voldoende starterswoningen beschikbaar zijn.

Kwaliteit

- Midden-Drenthe is een nog aantrekkelijker woongemeente voor forenzen, door een uitgebreid infrastructureel netwerk, met als startpunt het verbeterde stationsgebied in Beilen.
- Beschikt Midden-Drenthe over duurzame woningen en wordt gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.
- Zien we meer groen in en rond de dorpen.
- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.

4.3.1.3 Woonprogramma Westerbork

De woningbehoefte in Westerbork bedraagt voor de periode 2010-2020 ongeveer 100-140 woningen. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Bij het benutten van inbreidingslocaties zal op locaties in de buurt van voorzieningen prioriteit worden

gegeven aan het bouwen van nultreden(huur)woningen en zorgwoningen. Tevens realiseert dit de doorstroming, waardoor woningen beschikbaar komen voor ondermeer starters. Ook wordt ingezet op het betaalbare koopsegment (tot € 200.000), aangezien het aanbod in deze prijsklasse beperkt is. Hierna zijn de woningbouwaantallen voor Westerbork opgenomen.

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
100-140	Westeinde 27	12	2/1 kap	Starters	In uitvoering	-
	Achtergebied boerderijen Hoofdstraat	27	grondgebonden	Divers, oa senioren	In structuurvisie	
	Meursinge	12	Appartementen / 3 vrijstaand	Divers /senioren	Voornemen	
	Lindelaar	24	appartementen	Senioren	In structuurvisie	
	Wegwijzer	30	appartementen	senioren	In structuurvisie	
	Hoek Roessinghkamplaan / Westeinde	20	appartementen	senioren	In structuurvisie	
	Voormalig AZC-terrein	15	vrijstaand	Divers	In procedure	
	VKW-terrein	pm	Appartementen/ grondgebonden	Senioren / divers	In structuurvisie	
	Terrein gemeentewerf	pm	pm	Divers	In structuurvisie	
					structuurvisie	
	Zandhoeklaan	10	pm		In structuurvisie	
	Borkerkoel	pm	pm		In structuurvisie	

Tabel 4.1: Woningbouwaantallen Westerbork (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Woonplan 2012-2020'

Het AZC-terrein (met 15 vrijstaande woningen, bedoeld voor diverse doelgroepen) is in het woonprogramma voor Westerbork meegenomen. Dit betekent dat de ontwikkeling passend is binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte voor Westerbork. De transformatie sluit aan bij de gemeentelijke visie: 'Wonen is royaal, modern en landelijk'. De wijziging naar een woonbestemming ter plaatse van het perceel Orvelterstraat 1 heeft geen invloed op de woningbouwcontingenten, aangezien er geen sprake is van nieuwbouw, maar het planologisch vastleggen van een feitelijke situatie.

4.3.2 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020'

4.3.2.1 Inleiding

De 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020' (maart 2009) is richtinggevend voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern. De structuurvisie dient als onderlegger voor te actualiseren bestemmingsplannen en geldt als vertrekpunt voor de afweging bij beslissingen over concrete ruimtelijke invullingen. Uitgangspunt voor de toekomst is dat de landschappelijke omgeving, de cultuurhistorische waarden en de toeristische aantrekkingskracht van Westerbork zoveel mogelijk in stand worden gehouden en, waar mogelijk, worden versterkt.

4.3.2.2 Visie op de dorpsranden - Landelijk wonen op het voormalige AZC-terrein

De structuurvisie biedt ruimte aan twee typen bebouwingsmogelijkheden: dorps inbreiden en landschappelijk wonen in het buitengebied. Door mogelijkheden te bieden voor landschappelijk wonen in het buitengebied van Westerbork wordt het mogelijk dat het groene karakter van de dorpsranden van Westerbork in de

toekomst versterkt. Het landschappelijk wonen op het voormalige AZC-terrein is hierbij specifiek uitgewerkt in de structuurvisie:

"4.4 Landelijk wonen op het voormalige AZC-terrein

De herontwikkeling van het voormalige AZC-terrein kent een lange voorgeschiedenis. In het verleden is er overleg geweest over deze locatie waarbij er afspraken zijn gemaakt. Deze moeten in redelijkheid zo goed mogelijk worden nagekomen. In overleg met de eigenaar en met inachtneming van deze structuurvisie zal een passende invulling voor deze locatie moeten worden ontwikkeld.

Het kader voor de herontwikkeling van het bijzondere terrein is gebaseerd op de landelijke ligging van het terrein in het buitengebied van Westerbork aan de weg naar Orvelte. Een bijzondere vorm van landelijk wonen doet recht aan de landschappelijke kwaliteiten van deze locatie, zoals bijvoorbeeld de ecologische verbindingszone Orvelterzand - Ter Horsterzand, die langs deze locatie loopt.

Uitgangspunt is dat maar 50% van het terrein wordt verkaveld tot private kavels. De erfgrenzen van deze kavels moeten als hagen of houtwallen worden uitgevoerd. Het parkeren is op eigen erf. De overige 50% van het terrein moet worden ingericht als nieuw collectief te gebruiken en te beheren opgaand groen. Bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwe brink, een nieuwe boomgaard, een nieuwe bosstrook, nieuwe wadi's met bomen, nieuwe houtwallen, etc. Een op te richten Vereniging Van Eigenaren is eigenaar van dit collectieve groen. Het nieuwe opgaande groen speelt in op de ecologische verbindingszone Orvelterveld - Ter Horsterzand, die langs deze locatie loopt.

De ingang van het terrein moet aan de Orvelterstraat liggen. Ook moeten zoveel als mogelijk de voorkanten van de woningen worden georiënteerd op de Orvelterstraat. Architectonische sturing en afstemming tussen de woningen is nodig."

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020'

In de 'Structuurvisie Westerbork 2009 – 2020' (maart 2009) wordt de locatie 't Hees aangeduid als een locatie waar landschappelijk wonen kan worden gerealiseerd. Vanuit de uitgangspunten / kaders zoals genoemd in de structuurvisie Westerbork zijn een aantal uitgangspunten doorvertaald naar een beeldkwaliteitsplan / stedenbouwkundig plan. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan de juridisch-planologische uitwerking betreft van dit beeldkwaliteitsplan / stedenbouwkundig plan.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving', vastgesteld, waardoor de oude welstandsnota uit 2004 vervangen is. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als wordt gekeken naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

4.3.3.2 Uitgangspunt

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente Midden-Drenthe de sociale en ruimtelijke component in de gemeente, met het oog op het 'naoberschap'. Daarnaast is het bijdragen aan een 'mooie gemeente' ook een belangrijk uitgangspunt van de welstandsnota.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011'

Gebleken is dat het gewenste bouwplan niet aansluit bij de welstandscriteria die gelden voor het plangebied. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die de geldende welstandscriteria vervangt. Het

beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt het toekomstige toetsingskader voor welstand voor wat betreft de uitwerking van het concrete bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

4.3.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de hiervoor behandelde gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat de bestaande woning aan de Orvelterstraat 1 in de milieukundige toetsing buiten beschouwing blijft, aangezien ten aanzien hiervan niets wijzigt en er geen sprake is van milieukundige relevantie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaaï en industrielawaai niet van belang, vanwege het feit dat zich in de nabijheid geen spoorweg bevindt en ten aanzien van nabijgelegen bedrijvigheid wordt voldaan aan milieuzonering (zie ook paragraaf 5.5). Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de gewenste ontwikkeling. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in de navolgende subparagrafen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

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

De geplande woningen liggen in "stedelijk stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Orvelterstraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting is door de gemeente berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.

5.1.3 Conclusie

De woningen liggen buiten de 48 dB geluidcontour waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect verkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat, er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen nodig aan de gevels van de woningen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouwen en Milieu uit Emmen heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend onderzoek asbest in puin en nader bodemonderzoek asbest in grond Orvelterstraat nr. 3 te Westerbork uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemkwaliteit

Bij herinrichting van de locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van puin en/of puinhoudende grond.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is plaatselijk asbest gemeten onder en boven de interventiewaarde respectievelijk de restconcentratienorm. Gezien de heterogeniteit in de meeste onderzochte ruimtelijke eenheden alsmede het feit dat tijdens onderzoek slechts een beperkt deel van de locatie is geïnspecteerd (ca. 0.3% per ruimtelijke eenheid), is niet uit te sluiten dat in het (puinhoudende) bodemmateriaal, binnen het onderzochte terreindeel, plaatselijk hogere gehalten asbest kunnen worden gemeten.

Bij ontgraving en verwerking van puin- en puinhoudende grond dient men alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van asbest(nesten). Bij het aantreffen van asbest tijdens grondwerk dienen veiligheidsmaatregelen getroffen te worden.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster.

Asbestonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd middels het steekproefgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodem/puinlagen. Hoewel het onderzoek is uitgevoerd volgens van toepassing zijnde regelgeving is het vanwege de steekproefsgewijze benadering niet uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen voorkomen (bv. plaatselijk kernen met verhoogde asbestconcentraties (asbestnesten)).

Dit heeft te maken met de grote mate van heterogeniteit van het aangetroffen materiaal. Het onderzoek is namelijk gebaseerd op een beperkt aantal inspectiesleuven en een beperkt aantal analyses.

Het is juist deze steekproefsgewijze benadering van het onderzoek die het onmogelijk maakt garanties t.a.v. de bodemkwaliteit af te geven op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek

Een bodemonderzoek asbest in grond en puin geeft nooit volledige zekerheid omtrent de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van een locatie. Het kan op basis van dit onderzoek niet geheel uitgesloten worden dat zich op de locatie asbestverontreiniging bevindt welke in dit onderzoek niet is aangetroffen.

De in het onderzoek genoemde hoeveelheden met asbest verontreinigde grond zijn gebaseerd op schattingen en kunnen in de praktijk afwijken. Daarnaast is een onderzoek asbest in grond of puin onderzoek een momentopname. Beïnvloeding van de bodemkwaliteit kan ook plaatsvinden na uitvoering van dit onderzoek, door bijvoorbeeld grondwerkzaamheden.

5.2.3 Plan van aanpak sanering gronden

Gezien de verontreinigingen is een plan van aanpak voor de sanering van de gronden uitgewerkt. Het voert te ver om het hele saneringsplan uitgebreid toe te lichten. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 4, waarin het saneringsplan is opgenomen.

5.2.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoek kan worden geconstateerd dat er sprake is van een vervuiling. Deze vervuiling zal gesaneerd worden. Na de sanering zal sprake zijn van 'schone grond' en zijn er naar verwachting geen belemmeringen meer voor de bouw van woningen ter plaatse.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat "niet in betekende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

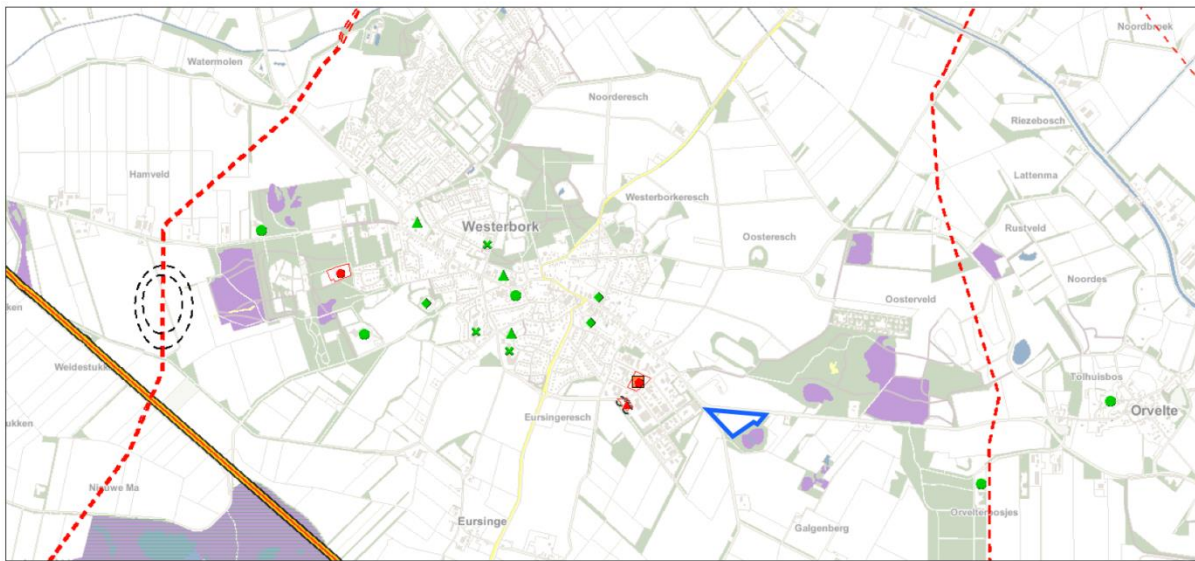
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Drenthe)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect 'gevaar') uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit in verband met de ligging van uiteenlopende functies rondom het plangebied. Het gaat hierbij om verspreid liggende woningen, agrarische cultuurgronden, natuur en bedrijvigheid (De Noesten). Daarnaast is het plangebied gelegen aan de belangrijkste oostelijke invalsweg voor Westerbork.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De functies ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bestaan voornamelijk uit natuur en verspreid liggende woningen. Op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. Bij agrarische bedrijven is met name het aspect geur van belang. Dit aspect wordt behandeld in de volgende paragraaf. Ten westen van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein 'De Noesten'. Op het meest nabijgelegen bedrijfsperceel worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De afstand tot de gevel van de bestaande woning Orvelterstraat 1 tot aan de rand van het bouwvlak bedraagt 65 meter. De afstand tot de gevel van de meeste nabijgelegen nieuwe woning bedraagt circa 100 meter. In verband met de ligging in gemengd gebied dient de richtafstand minimaal 50 meter te bedragen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De nieuwe wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijstallen in de milieuvergunning moet worden beoordeeld. Uitgangspunten bij de nieuwe wet zijn dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat woningen en recreatiewoningen optimaal tegen geurhinder worden beschermd.

In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Deze normen zijn uitgedrukt in odeur units per kubieke meter. Een belangrijke inhoudelijke wijziging in de wet is dat onderscheid wordt gemaakt tussen de maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden. De gemeente Midden-Drenthe bevindt zich in een niet-concentratiegebied.

Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en daarbuiten. Gemeenten kunnen bij verordening afwijken van de geurnormen en vaste afstanden uit de wet. De gemeente Midden-Drenthe heeft een dergelijke Geurverordening vastgesteld.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 300 meter. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand van 50 meter op basis van de gemeentelijke Geurverordening.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd bij de nieuwe woningen in het kader van het aspect geur.

5.7 Flora & fauna

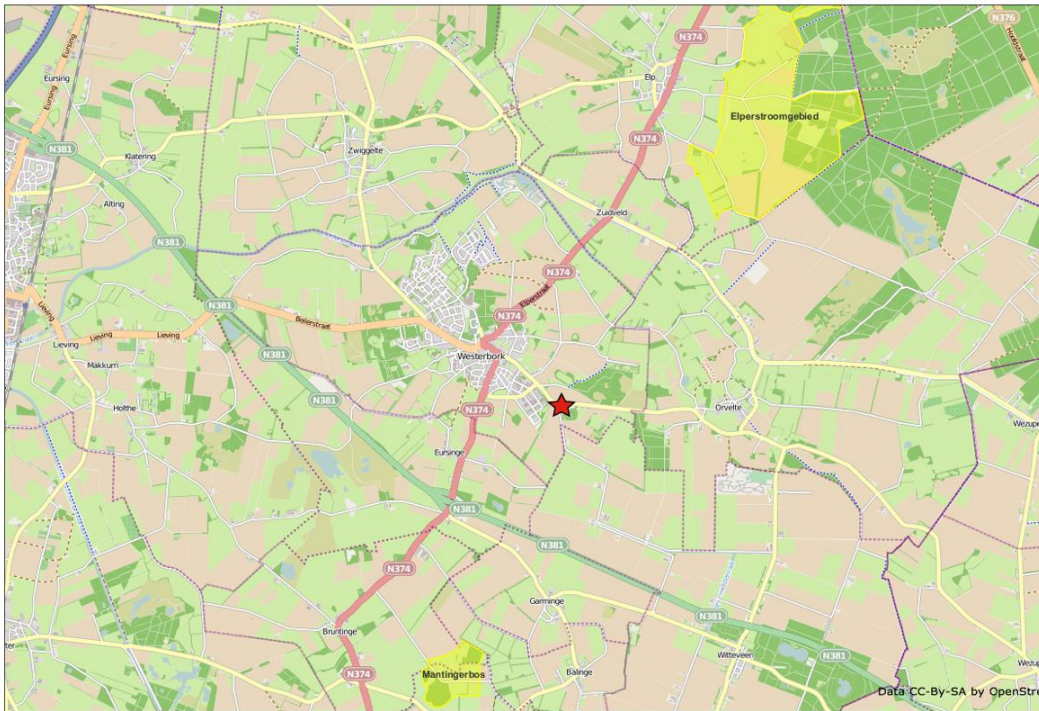
5.7.1 Algemeen

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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Elperstroomgebied' ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van 3,2 kilometer. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 3,3 kilometer ligt het Natura-2000 gebied 'Mantingerbos'. De ligging van het plangebied (aangegeven met rode ster) ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging ten opzichte van Natura-2000 gebieden (Bron: Ministerie van EL&I)

5.7.2.2 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het meest nabij gelegen gebied dat is aangewezen als EHS grenst aan het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden aangewezen als EHS wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging ten opzichte van EHS (Bron: Provincie Drenthe)

5.7.2.3 Toetsing

Het plangebied ligt niet in de EHS of in een beschermd natuurgebied zoals een Natura2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Aangenomen wordt dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden en de EHS. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De Quicksan Natuurwaardenonderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan verwerkt.

5.7.3.2 Conclusies en advies

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Er broeden vogels in het plangebied. Bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. Om bezette vogelnesten te sparen dienen ruigte, struiken en opgaande beplanting buiten de broedtijd gerooid te worden. De beste periode hiervoor is oktober-februari. Het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van een beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten. Er broeden geen vogelsoorten in het plangebied waarvan de nesten en/of het functionele leefgebied jaarrond beschermd zijn. Er zijn geen planten- en diersoorten uit tabel 2 en 3 van de Ff-wet in het plangebied aangetroffen. Voorgenomen activiteit heeft geen aantoonbaar negatief effect op het beschermde functionele leefgebied van soorten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet 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 plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De locatie is volgens de beleidsadvieskaart van gemeente Midden-Drenthe gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een vrijstelling van 1.000 m². Gezien de ontwikkelingen en er nog niet eerder archeologisch onderzoek heeft plaats gevonden, is onderzoek vereist. De

grondwerkzaamheden kunnen verstorend zijn voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. Daarom dient voorafgaand aan deze werkzaamheden archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden. Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een KNA conform bureauonderzoek, dat aangevuld is met een inventariserend veldonderzoek (verkennende en karterende fase). Het volledige archeologisch bureau- en veldonderzoek zijn opgenomen in bijlage 6.

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op de onderzoekslocatie is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (verkennende en karterende fase), met als doel het toetsen van het verwachtingsmodel en het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzoekslocatie grotendeels sprake is van een sterk verstoorde bodemopbouw. In het oostelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is in een aantal boringen een deels intacte bodemopbouw aangetroffen, bestaande uit een esdek met een onderliggende podzol B-horizont. In dit gedeelte zijn aanvullende karterende boringen gezet. Hierbij zijn echter geen vindplaatsen aangetroffen.

Op basis van de conclusies van het onderzoek kan de archeologische verwachting in de zones met een verstoord bodemprofiel worden bijgesteld naar laag. In de zones met een intact bodemprofiel zijn geen vindplaatsen aangetroffen. Door middel van de gehanteerde onderzoeksmethode is de afwezigheid van vindplaatsen hier in afdoende mate vastgesteld geacht. De trefkans op onontdekte vindplaatsen wordt als laag ingeschat. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

5.8.1.3 Meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988)

Te allen tijde dient bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *"Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister"*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Drente blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. De trefkans op onontdekte vindplaatsen wordt als laag ingeschat op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek. Dit betekent dat er geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden hoeft te worden opgenomen in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten die de drempelwaarden uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', is in dit geval geen van een m.e.r.-beoordelingsplicht maar geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van woningbouw. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij de realisatie van 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 5.6).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Relevant waterbeleid

6.1.1 verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)

6.1.1.1 Algemeen

Het verbreed Gemeentelijk rioleringsplan is in samenwerking met de waterschappen opgesteld. Het vGRP heeft drie pijlers:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater;
- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

6.1.1.2 Doelstelling

De doelstelling van het rioleringsplan is driedelig:

1. beschermen van de volksgezondheid;
2. droge voeten;
3. schoon water en schone bodem.

Een van de belangrijke maatregelen in de goede omgang met water is afkoppelen. Voor de kernen van de gemeente Midden-Drenthe zijn de beleidsmaatregelen ten aanzien van afkoppelen opgenomen in afkoppelplannen. Bij nieuwbouw wordt direct een gescheiden rioolsysteem aangelegd.

6.1.2 Waterplan

6.1.2.1 Algemeen

De gemeente Midden-Drenthe heeft een waterplan, deze is samen met de waterschappen en de WMD opgesteld. In dit waterplan is het gezamenlijke beleid afgestemd van betrokken organisaties. De toekomstvisie is gericht op:

- beleving van water
- recreatief medegebruik van water
- afkoppelen van hemelwater
- regionale waterberging
- acceptabele overgang van functies
- eenduidig en begrijpelijk beheer en onderhoud
- samenwerking gemeente – waterschap
- communicatie.

6.1.2.2 Uitgangspunten

Het waterbeleid wordt uitgezet in projecten en maatregelen om de waterhuishouding binnen de gemeente te optimaliseren. Ten aanzien van water in het planologische proces komt het waterplan tot de volgende uitgangspunten.

- Toepassen van de trits vasthouden, bergen en afvoeren bij nieuwbouwplannen;
- Toepassen van de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten;

- Bij het ontwerpen van nieuwe waterpartijen rekening houden met (natuurvriendelijk) beheer en onderhoud;
- De toepassing van duurzame materialen bevorderen;
- Uitbreiden regulier overleg ten aanzien van locatiekeuzes.

6.1.3 Afkoppelplan

Voor een aantal kernen in de gemeente Midden-Drenthe is een afkoppelplan opgesteld. Voor de overige kernen is een afkoppelkansenkaart opgesteld. In het afkoppelplan staan richtlijnen omschreven waarmee bij het afkoppelen rekening moet worden gehouden. In het afkoppelplan is een afkoppelstructuur vastgelegd op welke manieren er afgekoppeld kan worden, welke hoofdstructuur daarbij nodig is en welke oppervlakken eventueel in aanmerking zouden komen om te worden afgekoppeld.

6.1.4 Beleid Waterschap

De gemeente Midden-Drenthe ligt in het beheersgebied van vier waterschappen: Reest en Wieden, Noorderzijlvest, Hunze en Aa's en Velt en Vecht. De waterschappen legt haar beleid vast in Waterbeleidsplannen.

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf is de plek waar, naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit, het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

De watertoets heeft plaats gevonden door gebruik te maken van De Digitale Watertoets. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. Voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is de 'normale procedure' van toepassing. Op basis van de uitgevoerde watertoets heeft Waterschap Reest en Wieden een watertoetsdocument opgesteld. Dit document is bijgevoegd in bijlage 7. De uitgangspunten zoals opgenomen in dit watertoetsdocument (verwoord in paragraaf 2 van het document) zijn overgenomen in het plan.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt meer dan 1.500 m². Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater versneld afgevoerd. Er mag echter niet meer dan 1,2 l/s/ha uit het stedelijke gebied worden afgevoerd. Het watersysteem dient te worden vertraagd door het vasthouden (infiltreren) of bergen van water binnen het plangebied. Het watersysteem wordt ontworpen rekening houdend met een hoeveelheid neerslag op basis van de regenduurlijn (Buishand en Velds) $t = 1/10$ jaar; inclusief 10% toename i.v.m. klimaatverandering (middenscenario WB21). Het waterpeil mag in de ontwerpsituatie maximaal 30cm fluctueren. Het ontworpen watersysteem wordt getoets aan de extreme situatie met een hoeveelheid neerslag op basis van de regenduurlijn (Buishand en Velds) $t = 1/100$ jaar; inclusief 10% toename i.v.m. klimaatverandering (middenscenario WB21). De te realiseren waterpartij biedt voldoende waterberging.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van bijvoorbeeld een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien grondwater onttrokken wordt tijdens de aanleg en men wil lozen in oppervlaktewater, dan gelden er specifieke regels.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. gebruiks- en afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)**
De gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' is opgenomen om de 48 dB contour van de Orvelterstraat vast te leggen. In de regels is opgenomen dat woningen c.q. geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd binnen deze aanduiding.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze afwijkingsregels gelden voor het hele plangebied.
- **Overige regels (Artikel 10)**
In dit artikel worden de overige regels met betrekking tot het uitsluiten van een seksinrichting, nadere eisen en parkeernormen beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Groen (Artikel 3)

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de toekomstige, structurerende groenvoorzieningen binnen de wijk. De bestemming 'Groen' geldt voor groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, voet- en fietspaden, in- en uitritten en water, met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf (Artikel 4)

Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur binnen de wijk. Deze bestemming dekt de functies verkeer, parkeren, groen- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden af. Tevens zijn toegangspoorten toegestaan. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Wonen - 1 (Artikel 5)

De bestemming 'Wonen – 1' is toegekend aan de bestaande woning aan de Orvelterstraat 1. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt een kapsalon, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kapsalon', groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. De bouw- en afwijkingsmogelijkheden sluiten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Westerbork".

Wonen – 2 (Artikel 6)

De 15 nieuwe woningen zijn bestemd tot 'Wonen - 2'. De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Er worden enkel vrijstaande woningen toegestaan. Het maximum aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal. Diverse maatvoering van alle bouwwerken is gelimiteerd in de bouwregels. In zijn algemeenheid is planologisch vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt niet meer dan 250 m². Op deze wijze wordt enerzijds voldoende bouwruimte gecreëerd om 'royaal wonen' te realiseren en anderzijds vindt er geen onevenredige verdichting van de bouwkaavel plaats. Tevens is een aanduiding 'gevellijn' opgenomen om de situering van de voorgevel vast te leggen.

Onder wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het zijn beroepen die in het verleden, meestal door jurisprudentie, als vrij beroep zijn aangewezen en daarop naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijkende beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Voor het aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt tot ten hoogste 45 m². Eventueel kan met een omgevingsvergunning meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning en voor het toestaan van een bed en breakfast. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Midden-Drenthe hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;

- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

8.2 Anterieure overeenkomst

Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager, zodat de kosten voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling hiermee anderszins zijn verzekerd.

8.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij besluit van 3 maart 2015 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "'t Hees" en deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure gebracht. Op 10 maart 2015 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen zes weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. De provincie Drenthe heeft op 5 juni 2015 schriftelijk (kenmerk 201500580-00573222) gereageerd c.q. geadviseerd:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- *Wonen*
- *Landschap*

Wonen

Het is belangrijk om ruimte te geven aan de lokale woningbehoefte. Het is aan gemeenten zelf om in te schatten en te onderbouwen welke behoefte dat is en waar die behoefte het beste bediend wordt (in de plaats zelf of in een andere plaats). Afgesproken is dat maatwerk wordt toegepast. Vanuit de provincie kijken we met name naar proportionaliteit, met andere woorden: is de betreffende ontwikkeling qua aantallen in verhouding tot het dorp en de bovenregionale vraag. Wij adviseren u om in de toelichting in te gaan op de proportionaliteit met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Landschap

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Westerbork en zal een afronding van het dorp betekenen. In het verleden zijn hier ontwikkelingen toegestaan met een beperkte landschappelijke inpassing. Dit plan biedt de mogelijkheid om te komen tot een landschappelijke afronding van het dorp Westerbork en daarnaast de verbinding te leggen met het omringende landschap. Wij adviseren u om hier meer aandacht aan te geven in zowel de toelichting als de inrichtingsschets.

Beide provinciale belangen zijn nader toegelicht / aangevuld in de plantoelichting.

Het voorontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan "'t Hees" heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: BEELDKWALITEITSPLAN

BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3: ONDERZOEK ASBEST IN PUIN EN NADER BODEMONDERZOEK ASBEST IN GROND

BIJLAGE 4: PLAN VAN AANPAK ASBESTSANERING

BIJLAGE 5: QUICKSCAN FLORA & FAUNA

BIJLAGE 6: ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK

BIJLAGE 7: WATERTOETSDOCUMENT WATERSCHAP REEST EN WIEDEN