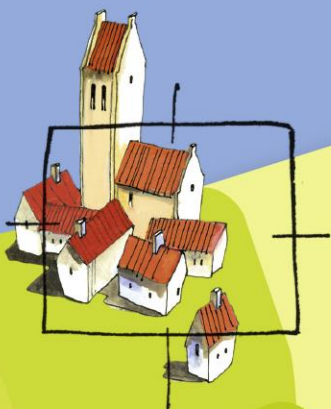


**Bestemmingsplan De Groene Brink
te Beilen**



O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Situering van het plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Huidige situatie</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>10</u>
<u>3.1 Nationaal beleid</u>	<u>10</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>11</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoek</u>	<u>15</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>15</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>16</u>
<u>4.3 Bodem</u>	<u>16</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>17</u>
<u>4.5 Flora en fauna</u>	<u>17</u>
<u>4.6 Geluid</u>	<u>22</u>
<u>4.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>23</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>25</u>
<u>4.9 M.e.r.-beoordeling</u>	<u>28</u>
<u>4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>29</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</u>	<u>31</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>31</u>
<u>5.2 Opbouw van de regels</u>	<u>31</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>34</u>
<u>6.1 Financiële uitvoerbaarheid</u>	<u>34</u>
<u>6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>34</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 31 woningen aan de Esweg te Beilen. Op de locatie stonden voorheen rijwoningen. Deze zijn een aantal jaren geleden gesloopt om plaats te maken voor appartementen. Hiervoor zijn plannen gemaakt en is het vigerend juridisch kader aangepast. Echter, deze appartementen zijn nooit gerealiseerd.

WVG Ontwikkeling brengt deze locatie nu opnieuw tot ontwikkeling met een programma van rijenwoningen, half-vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Dit planvoornemen is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt in Beilen op de hoek van de Esweg, de Dingspelstraat en de Ericalaan. Het plangebied heeft een omvang van circa 9.670 m² en bestaat voornamelijk uit gras met een aantal bomen. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied (ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 10-01-2018)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende planologisch-juridische regeling voor het plangebied is neergelegd in het bestemmingsplan Beilen (vastgesteld op 28 februari 2013). Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming Wonen met een aantal bouwvlakken.

Het is niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling binnen de huidige bouwvlakken van de bestemming Wonen te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling, dienen de bouwvlakken en bijbehorende bouwregels te worden aangepast.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en gemeente aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan het onderzoek naar de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het plangebied is, op een enkel transformatorhuisje na, geen bebouwing aanwezig (zie afbeelding 1). De bebouwing die aanwezig was is reeds gesloopt, zoals in de aanleiding ook al is beschreven.

De omgeving van het plangebied bestaat deels uit woonwijken met hierin een aantal andere functies. Hierbij moet gedacht worden aan een huisartsenpraktijk en apotheek ten westen en een basisschool ten noorden van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is een voorzieningenzone gesitueerd. Het gemeentehuis, het centrumgebied, het verzorgingshuis en andere voorzieningen zijn hier gevestigd.

2.2 Toekomstige situatie

UITGANGSPUNTEN GROEN- EN BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De Esweg is een toonbeeld van hoe laanbeplanting kan zorgen voor de nodige identiteit en samenhang in een wegprofiel dat qua bebouwing zeer gevarieerd van opzet is. Door de royale profielmaat van de Esweg hebben de bomen langs deze weg de kans gekregen om als groene structuurdrager voor het dorp te functioneren. Midden op het terrein staat een groepje bomen. Deze zijn overgebleven na de sloop van de woningen waar ze in het binnengebied stonden. Deze forse bomen vormen een mooie kans om de nieuwe ontwikkeling een groen karakter te geven.

In veel Drentse dorpen vindt men een open ruimte, die van oudsher 'brink' wordt genoemd. Deze ruimten zijn vaak begroeid met gras en er staan bomen. De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar het vee werd verzameld om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. De bestaande bomengroep op de locatie met daaromheen de woningen refereert sterk aan de brink als ruimtelijk concept. Omdat dit concept vaker in het dorp voorkomt, wordt dit concept gebruikt voor de uitwerking van het plan.

Elke straat heeft een eigen korrelgrootte en sfeer. Dit is leidend in de bepaling van de volumes. Door eenheid te zoeken in materiaal en detail ontstaat een samenhangend geheel. De groene brink in het midden van het plan versterkt de samenhang. Deze samenhang wordt onder meer bereikt door het meenemen van de erfafscheidingen met de bouw, waardoor gelijkwaardige oplossingen worden geïntroduceerd.

BEBOUWING

Het ontwerp bestaat uit drie verschillende soorten woningen die elk aansluiten bij het karakter van de straat. Via de hiervoor beschreven groene brink in het midden van het plan wordt de samenhang tussen de woningen gerealiseerd. De woningen zullen een hoge mate van energiezuinigheid krijgen. De ontwikkeling gaat uit van gasloze woningen. De woningen krijgen een zeer goed geïsoleerde schil, HR++-glas, een gebalanceerd ventilatiesysteem en pv-panelen voor de opwekking van elektriciteit. In de onderstaande afbeelding zijn de verschillende woningen en de groene brink weergegeven.



Afbeelding 2. Maquette situatie

Aan de Esweg worden halfvrijstaande woningen gerealiseerd met de nok grotendeels evenwijdig aan de weg. De volumes worden als een eenheid ontworpen. Op de hoek aan de rotonde is het volume verbijzonderd door er een drie-onder-één-kapwoning van te maken. De grotere schaal reageert op de rotonde. Voor al deze volumes geldt dat de individuele uitstraling leidend is. In de onderstaande afbeelding is het indicatieve ontwerp van de woningen aan de Esweg weergegeven.



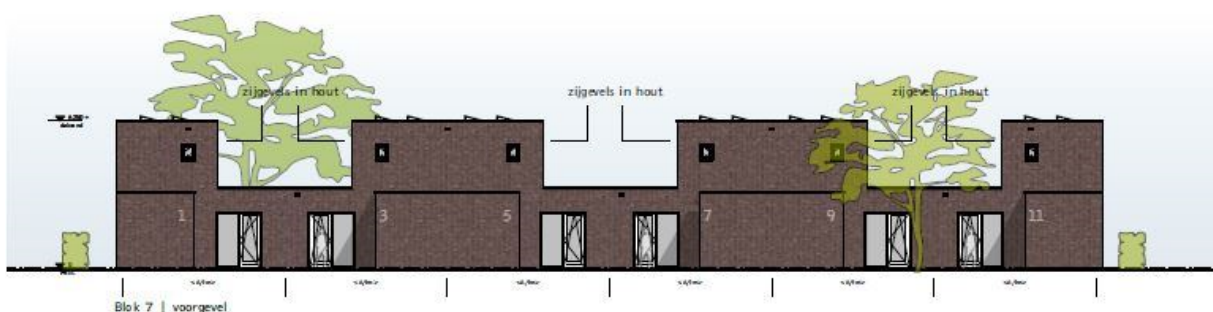
Afbeelding 3. Woningen Esweg voorgevel

Aan de Dingspelstraat wordt met een langwerpige blok gereageerd op de overkant. De acht woningen zijn zodanig ontworpen dat het geheel niet oogt als een lang blok. Aan de overzijde staat een blok van twaalf woningen, wat niet storend overkomt. In de onderstaande afbeelding is het ontwerp van de woningen aan de Dingspelstraat weergegeven.



Afbeelding 4. Woningen Dingspelstraat voorgevel

Aan de Ericalaan worden zes levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd. Deze worden uitgevoerd met een plat dak. De dakopbouwen worden geclusterd zodat hier een schaal van zes eenheden ontstaat welke goed reageert op de omgeving. In de onderstaande afbeelding is het voorlopige ontwerp van de woningen aan de Ericalaan weergegeven.



Afbeelding 5. Woningen Ericalaan voorgevel

Aan de Esdoornlaan worden acht rijenwoningen over twee volumes verdeeld met een verspringing ten opzichte van elkaar. Het terugliggende blok ligt tegenover de huidige dubbele

woning in de straat. De kleinschaligheid in deze straat voert de boventoon. Het woningtype is vergelijkbaar met het type aan de Dingspelstraat.

TYPE WONING

In het plan komen twee-onder-een-kapwoningen, eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. De levensloopbestendige woningen zijn voor de huursector. De overige woningen worden in de koopsector gebracht.

OPENBARE RUIMTE EN GROEN EN WATER

De bomen in het binnenterrein worden behouden. Door het terrein zal een pad komen met verbindingen met de achterpaden. Een tweetal wadi's zal als hemelwaterbuffer gaan fungeren. Het terrein zal worden ingevuld als grasterrein. De achterzijde van de percelen van de koopwoningen zal worden uitgevoerd met een hekwerk van circa 1,80 m hoogte, waartegen heder wordt gepland. Bij de huurwoningen (de levensloopbestendige woningen) zal een lager hekwerk, circa 1,00 m hoogte, aan de achterzijde worden gezet, zodat vanuit de woningen het binnenterrein in wordt gekeken. Deze sociale ogen geven meer een gevoel van veiligheid. Door de grote entrees zal het binnenterrein zeker niet anoniem aanvoelen. Het terrein zal na aanleg door de gemeente worden overgenomen en is dan openbaar.

PARKEERBALANS

Uit de parkeerbalans De Groene Brink Beilen komt naar voren dat de bewoners van de woningen voor het grootste gedeelte direct voor of naast hun huis kunnen parkeren. Hier is voldoende parkeerruimte aanwezig. Alleen voor een aantal rijenwoningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied is dit niet mogelijk. Een deel van het parkeren is op openbare parkeerplaatsen. Het is dus geen garantie dat deze parkeerplaatsen vrij zijn voor de bewoners/bezoekers van het plan. Het kan voorkomen dat zij elders een parkeerplaats moeten zoeken. De parkeerbalans, zoals navolgend weergegeven, is door de gemeente goedgekeurd.



Afbeelding 6. Parkeerbalans De Groene Brink Beilen

BEELDKWALITEITSEISEN

Het stedenbouwkundig plan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierin wordt nader ingegaan op de bebouwingstypologie van de woningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
- Het verbeteren van bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Gezien de beperkte aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling vormt de SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan. Wel is het Rijksbeleid verder uitgewerkt in het onderliggend beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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

In hoofdstuk 4 wordt deze Ladder verder uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie 'een plek waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie 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.

Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. In de POV is opgenomen dat in een bestemmingsplan uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Afweging

Voor het plangebied is de kernkwaliteit Landschap van toepassing. Met betrekking tot deze kernkwaliteit geldt het behoud van de open ruimte van de es en het versterken van esrandbeplanting. Aangezien het plangebied reeds bebouwd is geweest en de kernkwaliteit niet noemenswaardig wordt aangetast zal het voornemen geen afbreuk doen aan de kernkwaliteit Landschap.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Beilen

Het bestemmingsplan Beilen uit 2013 is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Beilen. Het plangebied is bestemd als Wonen.

Visie op Beilen

In de Visie op Beilen uit 2013 is de ruimtelijke visie op Beilen verwoord. Hierin is een zestal pijlers voor Beilen behandeld. Een van deze aandachtspunten is de groeiruumte voor woningbouw. In Beilen is uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk. Hoe deze woningbouw dient te worden ingevuld, wordt nader besproken in het Woonplan. In de Visie op Beilen wordt daarnaast nadrukkelijk aandacht besteed aan de groenstructuur, wat van essentieel belang is voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit is in het vorige hoofdstuk reeds aan de orde gekomen.

AFWEGING

Zoals al in de planbeschrijving is omschreven, voorziet het plan in het realiseren van een drietal verschillende woningtypen met in het midden een groene brink. Het planvoornemen is in overeenstemming met de Visie op Beilen.

Woonplan

In het Woonplan 2017-2021 is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. In het woonplan wordt aangegeven dat in de kern Beilen de verwachte groei van het aantal huishoudens het grootste is ten opzichte van de andere kernen in Midden-Drenthe. De woningmarktanalyse gaat uit van een groei van ongeveer 345 huishoudens voor Beilen in de periode tot 2025.

De woningbehoefte op basis van het trendscenario geeft aan dat vooral de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de toekomst gewenste toevoegingen zijn. De vraag naar huurwoningen in Beilen is op het moment eveneens groot. Voor de genoemde woningbouwlocatie Esweg/Dingspelstraat zijn nog geen concrete aantallen woningen in het Woonplan genoemd. In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn circa 60 woningen toegestaan. Met het onderhavig plan neemt het aantal woningen met 30 eenheden af ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan. Het is daarmee passend in het geldende (kwantitatieve) beleid.

Het is daarnaast belangrijk dat wat wordt gebouwd, aansluit op de kwalitatieve woonvraag. Uit het Woonplan blijkt dat het accent bij de woningbouwopgave ligt op jonge gezinnen, starters en senioren.

AFWEGING

Het planvoornemen voorziet voor een groot gedeelte in het realiseren van (huur)woningen voor jonge gezinnen en senioren. Alleen de woningen aan de Esweg zijn normaliter niet voor deze doelgroepen weggelegd. Het planvoornemen is in overeenstemming met het Woonplan 2017-2021.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 vastgesteld. 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 'eruit zien'. Op zichzelf, maar ook kijkend naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo

houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de gevolgen voor de omgeving.

AFWEGING

Welstand heeft het plan op hoofdlijnen qua stedenbouw en architectuur beoordeeld en akkoord bevonden.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet/Erfgoedwet (2016) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming Waarde-archeologische verwachting opgenomen. Mede hierdoor en dat de locaties van de geplande woningen overeenkomen met de woningen die in het verleden zijn gesloopt in het plangebied, kan ervan worden uitgegaan dat de grond reeds verstoord is en daarmee de archeologische sporen (van oudsher een es) eveneens verstoord zijn. Bij het onverwachts aantreffen van archeologische waarden tijdens de graafwerkzaamheden geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 bij het bevoegd gezag (de gemeente Midden Drenthe en de provincie Drenthe). Vooralsnog levert het aspect archeologie geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

De rijksmonumenten worden beschermd door de Erfgoedwet. Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het voornemen voorziet in het realiseren van milieugevoelige functies. In de omgeving zijn een apotheek en een middelbare school gelegen. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een apotheek een richtafstand van 10 meter en voor een basisschool een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Binnen deze afstanden van de twee milieubelastende functies zijn geen milieugevoelige functies van het voorliggend bestemmingsplan aanwezig. Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik. Uit het bodemloket komt naar voren dat voor het plangebied geen verdenking is van bodemvervuiling. Echter, gezien het hier woningbouw betreft waar mensen een structureel deel van de dag verblijven is nader bodemonderzoek wenselijk. Dit bodemonderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd en is hierdoor geen onderdeel van het onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd met behulp van de professionele risicokaart om te bezien of er in en/of de nabije omgeving van het plangebied risicovolle objecten- en/of transportaders (inclusief gasleidingen) zijn gelegen.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de nabije omgeving van het ruimtelijk plan geen risicovolle objecten- en/of transportaders bevinden die invloed hebben. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

KADER

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 9 januari 2018 bezocht door een

ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden waren: bewolkt, circa 2°C en een zwakke wind.

PLANGEBIED

Het plangebied betreft een grasland met enkele bomen in de bebouwde kom van Beilen. Het plangebied wordt omgeven door de Dingspelstraat in het zuiden, de Ericalaan in het westen en de Esweg in het noorden en oosten. In het plangebied stonden voorheen woningen. Sinds de sloop van deze woningen bestaat de bebouwing uitsluitend uit een klein transformatorgebouw met bakstenen muren en een plat dak. Het plangebied bestaat uit gazons met in het centrum van het plangebied circa 10 bomen. Permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied. Wel is een kleine laagte met plassen water aanwezig binnen het plangebied.



Impressie plangebied (9 januari 2018)

Het plan bestaat uit de bouw van een aantal woningen. Hierbij wordt de vegetatie verwijderd en de grond vergraven. De opgaande beplanting blijft behouden.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF)¹ via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 03-01-2018 15:06:33) blijkt dat in de omgeving van het plangebied (0-1 kilometer) de laatste vijf jaar meerdere beschermde soorten zijn waargenomen. Het gaat vooral om amfibieën, zoogdieren en vogels met jaarrond beschermde nesten.

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

De beplanting in het plangebied bestaat grotendeels uit gazons met algemene plantensoorten als Engels raaigras, kruipende boterbloem, gestreepte witbol, madeliefje en veldzuring. De aangetroffen soorten duiden op voedselrijke omstandigheden. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen. Deze zijn ook niet bekend uit de omgeving van het plangebied (Quickscanhulp.nl). De voedselrijke gazons vormen geen geschikt biotoop voor beschermde plantensoorten, zodat deze niet binnen het plangebied te verwachten zijn.

Centraal in het plangebied zijn enkele bomen aanwezig. In één van deze bomen, een tamme kastanje, zijn twee holtes en loszittende schors aangetroffen. Een vleermuisverblijfplaats kan niet worden uitgesloten in deze boom. In de overige bomen zijn geen voor vleermuizen geschikte ruimtes, zoals holtes, aangetroffen. In het transformatorgebouw zijn geschikte invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen in de vorm van open ventilatievoegen. Daarnaast is het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, zoals de uit de omgeving bekende soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger (Quickscanhulp.nl).

In de bomen in het plangebied zijn geen nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. In één van de tamme kastanjabomen binnen het plangebied is een oud nest van houtduif aangetroffen. Daarnaast kunnen enkele algemene vogels in het plangebied tot broeden komen, zoals winterkoning en vink.

In het plangebied kunnen verder enkele algemene amfibieën en zoogdiersoorten voorkomen, zoals gewone pad en huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt in de provincie Drenthe een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Quickscanhulp.nl vermeldt uitsluitend de niet-vrijgestelde amfibieënsoort vuursalamander uit de omgeving van het plangebied. Voor deze en andere niet-vrijgestelde amfibieën ontbreekt geschikt leefgebied in en om het plangebied.

Mogelijke nest- en verblijfplaatsen voor niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdiersoorten, zoals de uit de omgeving bekende eekhoorn en steenmarter (Quickscanhulp.nl), zijn niet aangetroffen. Ook zijn geen sporen van deze soorten aangetroffen. Hooguit vormt het plangebied een klein onderdeel van het foerageergebied van steenmarter.

Voor beschermde soorten van de soortgroepen reptielen, vissen en ongewervelden ontbreekt geschikt biotoop in en om het plangebied.

TOETSING

Het transformatorgebouwtje en de bomen in het plangebied blijven behouden. Als gevolg van het plan gaan geen vleermuisverblijfplaatsen verloren. Wel dient tijdens de aanleg- en gebruiksfase te worden voorkomen dat lampen worden gebruikt die lichtuitstraling veroorzaken richting de bomen en het transformatorgebouwtje. Dit kan door gebruik te maken van bouwlampen en buitenverlichting met gerichte armaturen die lichtuitstraling richting de zij- en bovenkant voorkomen.

Door de plannen verandert het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, maar zal niet als zodanig verloren gaan. Zo blijft de opgaande beplanting in en om het plangebied behouden. Bovendien is in de omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen treden niet op.

Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen en niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren treden niet op. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor steenmarter en bovendien is in de omgeving in ruime mate alternatief en hoogwaardig foerageergebied voor deze soort aanwezig.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd, wat bij wet verboden is. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van het plan kunnen verblijfplaatsen van enkele algemene amfibieën- en of zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het NNN in Drenthe kent geen externe werking.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied Dwingelderveld dat is gelegen op een afstand van ongeveer 3 km ten zuidzuidwesten van het plangebied. Op ruim 2 km ten zuidzuidwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Het betreft bos- en heidegebieden bij Ter Horst.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op in het kader van de

Wnb beschermde natuurgebieden op voorhand worden uitgesloten. De beoogde plannen vinden plaats op ruime afstand van het NNN, waardoor hierop eveneens geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Bij uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels en dient tijdens de aanleg- en gebruiksfase te worden voorkomen dat lampen worden gebruikt die lichtuitstraling veroorzaken richting de bomen en het transformatorgebouwtje waar vleermuisverblijfplaatsen niet kunnen worden uitgesloten.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Ten behoeve van het realiseren van de nieuwe woningen in Beilen is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting. Dit is noodzakelijk omdat het ontwikkelingsgebied binnen een zone (de Esweg) van de Wet geluidhinder valt en het hier gaat om geluidgevoelige objecten. Hierdoor is het verplicht akoestisch onderzoek uit te voeren. Ten aanzien van de 30 km/uur wegen (Ericalaan en Dingspelstraat) is de geluidbelasting ook inzichtelijk gemaakt om deze ook in het kader van een goede ruimtelijk ordening te kunnen toetsen aan een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geluidhinder hanteert voorkeurswaarden en geeft mogelijkheden aan voor het toelaten van een hogere geluidbelasting indien de voorkeurswaarde niet kan worden gehaald. Deze wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeerslawaaai 48 dB. De hoogst toelaatbare grenswaarde voor woningen in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Uit het onderzoek van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe blijkt dat de geluidbelasting van de Esweg op de nieuwe woningen 60 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde,

maar lager dan de ontheffingswaarde van 63 dB. Op grond van deze situatie is het noodzakelijk een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï vast te stellen. Dit geldt ook voor twee woningen die niet gelegen zijn aan de Esweg.

Voor de Ericalaan en de Dingspelstraat is de geluidsbelasting in elk geval een stuk lager, maar met ten hoogste 51 dB nog altijd hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook hier zal in het kader van een goed woon- en leefklimaat aandacht voor geluid moeten worden besteed bij de planvorming.

Kortom, er zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij dient te worden onderbouwd waarom deze hogere waarde nodig is en welke maatregelen (gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg) wel of niet (vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke bezwaren of van financiële aard) mogelijk zijn om de 48 dB zo dicht mogelijk te benaderen. Daarnaast heeft de Regionale Uitvoeringsdienst nog een aantal aanbevelingen gedaan die in het akoestisch onderzoek staan beschreven en die in het kader van de motivatie van de hogere waarde zullen worden beantwoord. Het akoestisch onderzoek van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De beantwoording van de aanbevelingen is eveneens als bijlage toegevoegd.

De ontheffing (met motivatie) voor een hogere waarde wordt in een afzonderlijke procedure door het college van burgemeester en wethouders afgegeven.

4.7 Luchtkwaliteit

Regelgeving

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Bestemmingsplan

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 31 woningen. In de navolgende tabel zijn de verschillende typen woningen en het aantal bijbehorende aantal ritten per etmaal (afgerond) opgenomen op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (oktober 2012).

Type woning	Ritten per etmaal	Totaal aantal ritten/etmaal
9 koop, twee-onder-een-kap	6,7	60
22 koop, tussen/hoek*	6,2	136
Totaal		196

* van de 22 woningen zijn er twee hoekwoningen en vier tussenwoningen (senior) huurwoningen

Nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool april 2017 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		196
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 18 december 2017 is de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat de normale procedure kan worden doorlopen. Het watertoetsdocument is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd en is hierna deels weergegeven.

Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. De uitgangspunten dienen te worden vertaald in maatregelen. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

DOELSTELLING WATEROVERLAST

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte en worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of een infiltratievoorziening. De samenhang tussen het watersysteem en de riolering moet goed in beeld zijn. Verder wordt voorkomen dat er ongewenste laagtes in een plangebied ontstaan, waar het water zich verzameld en waar overlast kan ontstaan.

Uitgangspunt:

- **Compensatie**
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 in verband met klimaatverandering (middenscenario WB21). Het waterpeil mag in de ontwerpsituatie maximaal 30 cm fluctueren. Het ontworpen watersysteem wordt getoetst aan de extreme situatie met een hoeveelheid neerslag op basis van de regenduurlijn (Buishand en Velds) $t = 1/100$ jaar; inclusief 10% toename in verband met klimaatverandering (middenscenario WB21).
- **Aanleghoogte bebouwing**
Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen, adviseert het

waterschap de bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen. Het waterschap adviseert een aanleghoogte van ten minste 30 cm boven straatpeil.

- Grondwateroverlast bij bebouwing
In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

DOELSTELLING WATERKWALITEIT EN ECOLOGIE

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Uitgangspunt:

- Kwaliteit afvoer hemelwater
Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- Microverontreiniging
Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.
- Inrichting van het oppervlaktewater
De inrichting van het oppervlaktewater is sterk afhankelijk van de functie van het oppervlaktewater. Dit is maatwerk. Neem contact op met het waterschap als extra aandacht aan de inrichting van het oppervlaktewater moeten worden besteed ten behoeve van de ecologische kwaliteit.

DOELSTELLING HYDROLOGIE

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Uitgangspunt:

- Gemeentelijk rioleringsbeleid
De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater,

afvalwater en grondwater. in het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast)

- Gescheiden afvoer
Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen van het hemelwater en het afvalwater.
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Rioolcapaciteit
De capaciteit van het huidige rioolstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

DOELSTELLING WATERVOORZIENING

Voorzien van de bestaande functie van water, van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid, op het juiste moment. Beperken nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.

Uitgangspunt:

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: Geen onnodig diepe drooglegging en ontwatering. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Flexibel peilbeheer: Een flexibel peil wordt toegepast en afgestemd op relatie oppervlaktewater en grondwater en op aanwezigheid van regenwateruitlaten en/of riool overstorten.

Uitwerking van de uitgangspunten

Uitwerking van bovenstaande beleidsmatige uitgangspunten hebben geleid tot de volgende maatregelen. Gebleken is dat de infiltratiecapaciteit op de locatie beperkt is en het gebied aangesloten wordt op het hemelwaterriool. Op basis van de nadere specificatie met betrekking tot de toename van het verharde oppervlak en de omschreven maatregelen kan het Waterschap akkoord gaan met het creëren van 110m³ berging voor het toenemende verhard oppervlak (1.770 m² extra verhard oppervlak).

De berekening is als volgt opgebouwd:

Oppervlak nieuw 3.720 m²

Oppervlak oud 1.950 m²

Toename verhard oppervlak 1.770 m²

1.770 m² * 62,23 mm = ca 110 m³ berging (ca. 370 m² wateroppervlak).

De berging wordt gecreëerd door het aanleggen van infiltratieriolen in combinatie met twee wadi's die vertraagd afstromen naar het hemelwaterriool. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een meekoppelkans voor de omvang van extra regenwater om wateroverlast door piekbuien in een lager gelegen straat verderop te verminderen.

Met het waterschap is over bovenstaande mondeling overleg geweest. Er wordt een rioleringsplan opgesteld, waarin onder meer wordt ingegaan op de wadi's en het hwa-riool (aansluiting op bestaande riolering).

4.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die

een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het plan voorziet in het realiseren van 31 woningen.

Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig. Dit blijkt eveneens uit de aanmeldnotitie die als bijlage is toegevoegd.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in hoofdstuk [3](#) ook al omschreven is bestaat de ladder uit de volgende aspecten:

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

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Gelet op de omvang van het planvoornemen in relatie tot de omgeving is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen wordt met onderhavig plan minder bebouwing mogelijk gemaakt. Het onderhavige plan laat 31 woningen toe. Dit is 30 woningen minder dan nu planologisch is toegestaan volgens het bestemmingsplan Esweg - Dingspelstraat. Er is aldus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende hoeven punt drie tot en met vijf geen nadere toetsing meer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Op basis van het geldende planologische regime zijn meer woningen toegestaan dan waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Zowel de verbeelding als de regels voldoen aan de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit:

1. een verbeelding van het plangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
2. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgesteld.

5.2 Opbouw van de regels

Het navolgende stelt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen enzovoorts. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en

gebruiksmogelijkheden gekoppeld. Per bestemming hanteert men de indeling volgens de SVBP 2012. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'Groen';
- enkelbestemming 'Wonen'.

De enkelbestemming 'Groen' is opgenomen in het plan ten behoeve van groenvoorzieningen met de daaraan ondergeschikt paden, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in de gronden met deze bestemming mag men geen gebouwen bouwen met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Zulks soort gebouwen mogen een oppervlakte hebben van niet meer dan 15 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m. Voor overige bouwwerken bevatten de bestemmingsplanregels specifiekere bepalingen.

De tweede enkelbestemming (Wonen) is in het plan opgenomen ten behoeve van wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroepen. Daarnaast is de bestemming onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mag men de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak bouwen. Verder wordt door middel van een aantal verschillende aanduidingen bepaald hoe hoofdgebouwen mogen worden vormgegeven. De bouwregels bevatten ook bepalingen omtrent bijbehorende bouwwerken. Tot slot geldt dat er door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels van deze bestemming.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

De algemene gebruiksregels (Artikel 6 Algemene gebruiksregels) geven aan welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. Deze verbodsbepalingen gelden voor alle bestemmingen van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is onder andere een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Ook is het bijvoorbeeld niet toegestaan om gronden te gebruiken voor kampeermiddelen en ten behoeve van evenementen.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Zo regelen de algemene afwijkingsregels bijvoorbeeld dat men niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan gegeven bouwhoogte van gebouwen mag afwijken ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers enzovoorts. Die vergroting van de bouwhoogte mag dan niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedragen. Een ander voorbeeld van een afwijking die het bestemmingsplan toelaat, is de regel dat er gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen en daarmee naar de aard gelijk te stellen gebouwen mogen worden gebouwd mits deze niet groter worden dan 50 m³.

OVERIGE REGELS

Naast de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels bevat dit plan ook overige regels. Deze overige regels (Artikel 8 Overige regels) bepalen onder andere dat de situering en de maatvoering van bouwwerken nader kunnen worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria. Verder bevatten de overige regels bepalingen omtrent algemene toetsingscriteria en een parkeernorm.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor het (oude) bestemmingsplan voor de Esweg/Dingspelstraat was een anterieure overeenkomst gesloten die overging op een eventuele koper. Deze overeenkomst is geactualiseerd. Zowel gemeente als de initiatiefnemer kunnen zich in deze geactualiseerde overeenkomst vinden. Voorafgaand aan tervisielegging van dit plan is de overeenkomst ondertekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd en ter beoordeling voorgelegd aan de 'overlegpartners' (art. 3.1.1 Bro). De resultaten van inspraak en overleg zijn neergelegd in een afzonderlijke nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is toegevoegd. De resultaten van inspraak en vooroverleg hebben in beperkte mate geleid tot aanpassing van dit plan. Hiervoor wordt naar de desbetreffende nota verwezen.