

**Bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te
Westerbork**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

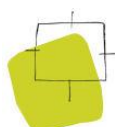
Bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork

VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

25 maart 2014
Projectnummer 153.06.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Het initiatief	14
2.2.1	De opgave	14
2.2.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
2.2.3	Bebouwing	16
2.2.4	Verkeer en parkeren	16
2.2.5	Programma	17
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	17
3	Beleidskader	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Westerbork	21
3.3.2	Woonbeleid	26
3.3.3	Welstandsnota	27
3.3.4	GVVP	28
3.3.5	Groenbeleidsplan	28
3.3.6	Milieubeleidsplan	29
3.3.7	Lokaal behoefte-onderzoek	31
3.3.8	Conclusie	31
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	33
4.1	Bodem	33
4.2	Geluid	33
4.3	Luchtkwaliteit	36
4.4	Externe veiligheid	37
4.5	Bedrijven en milieuzonering	38
4.6	Kabels en leidingen	39
4.7	Water	39
4.8	Flora en fauna	40
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	44

5	Juridische planopzet	47
5.1	Plansystematiek	47
	5.1.1 Toelichting op het juridische systeem	47
	5.1.2 Opzet van de regels	48
5.2	De bestemming	49
6	Haalbaarheid	51
6.1	Financieel	51
6.2	Maatschappelijk	51

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de Structuurvisie Westerbork is de locatie Zandhoeklaan, nabij de splitsing met de Groeneweg, opgenomen als een inbreidingslocatie. De structuurvisie biedt ruimte voor de bouw van grondgebonden woningen en appartementen. Derhalve is voor de bovengenoemde locatie een ontwerpschets voor grondgebonden woningen en appartementen opgesteld. Deze schets is vervaardigd door een particuliere initiatiefnemer. Voorafgaand aan de ontwerpschets zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten hadden tot doel te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de betreffende locatie, zowel qua bebouwing als de (openbare) ruimte. Middels de ontwerpschets is hieraan invulling gegeven.

Op basis van de ontwerpschets kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan Westerbork. Om de nieuwbouwontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee in een passende juridische en planologische regeling ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.2

Plangebied

Op de overzichtskaart is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied bevindt zich redelijk centraal in Westerbork. Het betreft de locatie waar nu nog de bebouwing van een (voormalige) meubelzaak en kapsalon staat. De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de hoek Zandhoeklaan/Groeneweg/Hoofdstraat te Westerbork. Het betreft de percelen Zandhoeklaan 7 en 9.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Westerbork, dat op 28 maart 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Centrum met als dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. De voorgestane nieuwbouwontwikkeling is niet mogelijk vanwege onder meer de in dit plan

opgenomen bouwvlak, het aantal woningen en de (bouw)hoogte voor deze locatie. Derhalve is voor dit plan een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4

Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. Tevens is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedure gegeven.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerste wordt de bestaande (cultuurhistorische) situatie in een breder perspectief beschreven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied en wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

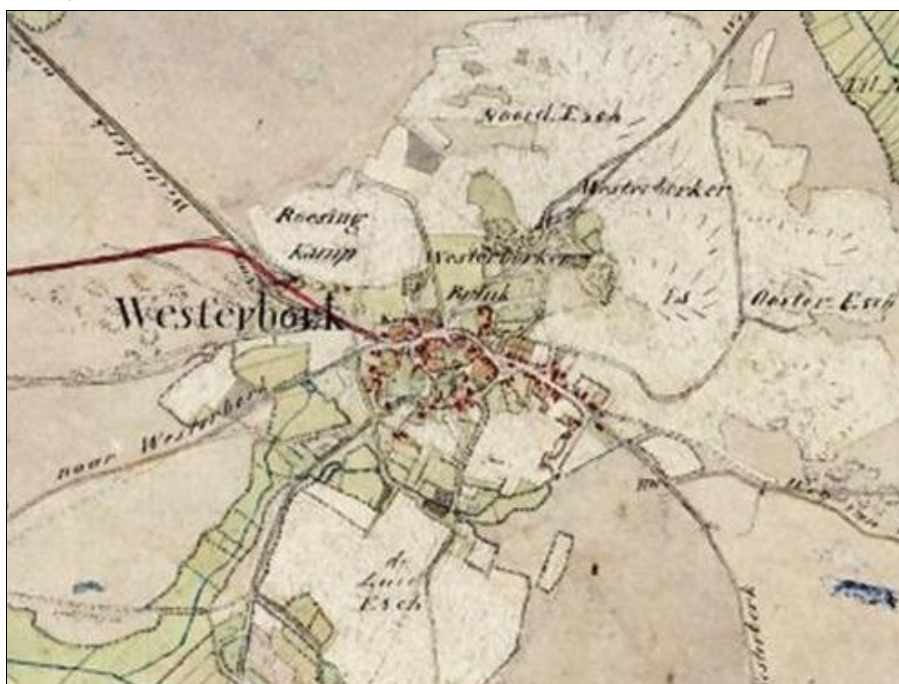
2.1

Bestaande situatie

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. Ten noordwesten van het dorp ligt de Roesingekamp, een kleiner bouwlandcomplex. Naast de akker- en veldgronden maken hooi- en weilanden deel uit van het toenmalige landbouwsysteem. In Westerbork liggen deze, vergeleken met elders, op relatief grote afstand. Alleen ten westen van de Eursingerweg sluit een beekdal aan bij de zuidzijde van het dorp. 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. Uit het kaartbeeld blijkt dat in en rond Westerbork beplanting en begroeiing vrijwel ontbreekt. Het beeld werd gekenmerkt door een grote mate van openheid.

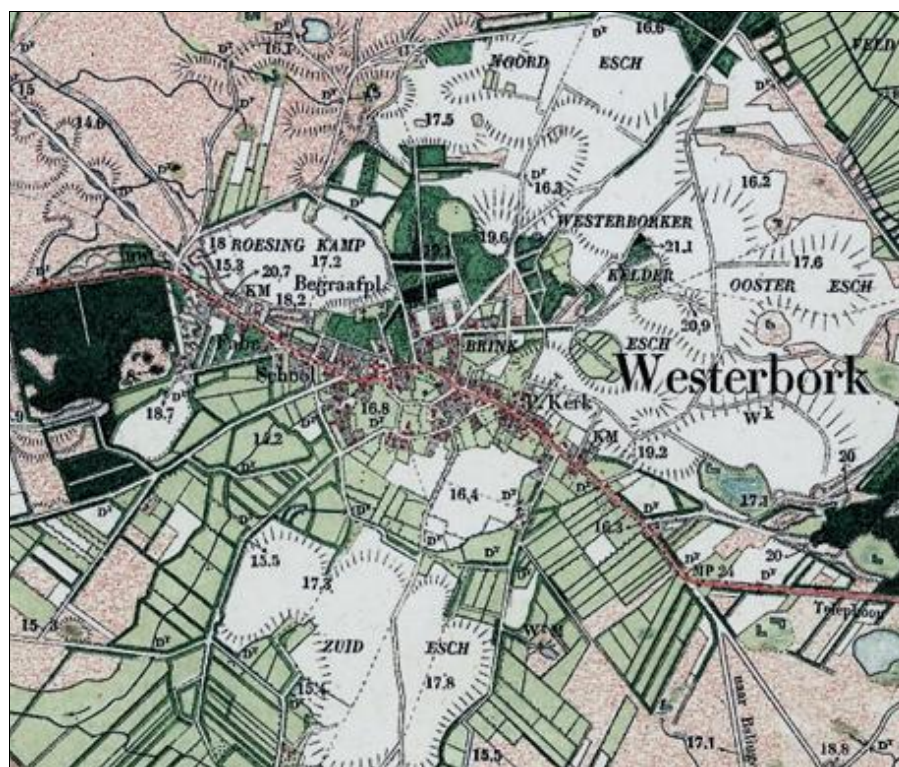
CULTUURHISTORISCHE
SITUATIE IN BREDER
PERSPECTIEF



Westerbork circa 1850

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 weidegronden ten zuiden van het dorp zijn in omvang toegenomen. Door de hier aanwezige perceel beplanting en de aanleg van de bossen heeft het landschapsbeeld van Westerbork en omgeving een meer besloten karakter gekregen.



1950

De tweede ingrijpende verandering is de toename van bebouwing. Dit is vooral het geval in het gebied tussen het Westeinde en de Pieterbergweg. Begin jaren vijftig van de vorige eeuw werd ook bebouwing gerealiseerd in het gebied tussen het Westeinde, Beukenlaan en Roesinghkompleaan.

In het landschapsbeeld van de omgeving domineert het agrarisch karakter. Door de ontginningen is de mate van openheid en verdichting niet sterk veranderd.



Westerbork circa 1950

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 sterk toe. Dit betreft de verdere uitbreiding ten noordwesten van de Beukenlaan en het nieuwbouwgebied ten noorden van de Zwiggelterstraat en de Groeneweg. Aan de oostzijde wordt bebouwing gerealiseerd in de omgeving van de Julianalaan en de Wilhelminastraat. Ook ten zuiden van het dorp wordt op de Eursinger esch een woongebied aangelegd. 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).



Westerbork circa 2000

De projectlocatie op de kruising van de Zandhoeklaan met de Groeneweg bevindt zich direct aan de rand van het centrum van Westerbork. In de nabijheid is een aantal kenmerkende gebouwen voor het centrum aanwezig: Aan de Hoofdstraat natuurlijk als eerste de Kerk en het oude gemeentehuis. Iets terug, bij de kruising met de Zandhoeklaan, het pand van Dobben Wooncentrum en daar schuin tegenover de Rabobank. Aan de Groeneweg, die het dorp weer uit voert, ligt Lloyds apotheek en gezondheidscentrum.

De zandhoeklaan wordt gekarakteriseerd door verbouwde boerderijen met een (voormalige) winkelfunctie en jaren '30 en '70 bebouwing. Op de hoek van de kruising van de Groeneweg met de Zandhoeklaan is nu een parkje gesitueerd. Precies daarachter ligt de projectlocatie. De directe randbebouwing van de projectlocatie is van een relatief lage architectonische kwaliteit. De locatie zelf ligt vrij open en is gesitueerd op een strategisch punt op de kruising met de Groeneweg.

Het karakter van de Zandhoeklaan wordt niet zozeer bepaald door de architectonische kwaliteit en volume van de bestaande bebouwing, maar meer door de aanwezigheid van de monumentale, hoge bomen die aan weerszijden van de Zandhoeklaan staan. Ter plaatse van de kruising met de Groeneweg is het groen meer open van structuur.

2.2

Het initiatief

2.2.1

De opgave

Zoals in de inleiding is aangegeven, vraagt de huidige situatie om verandering. Er is sprake van bebouwing die zowel functioneel als visueel gedateerd is. Nieuwbouw van woningen leidt tot verbetering in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bouw van woningen, zowel grondgebonden als gestapeld is passend op deze locatie in de kern. Voorzieningen liggen op korte afstand van de locatie. Er zullen maximaal tien woningen worden gebouwd (acht appartementen en twee grondgebonden woningen). Met name de appartementen zullen geschikt zijn voor kleinere huishoudens. De woningen zullen in architectonisch opzicht een hoge kwaliteit kennen, zo ook de inrichting van het bijbehorende terrein.

Hieronder is een aantal illustraties van het voorlopig ontwerp opgenomen. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat er sprake is van een voorlopig ontwerp dat derhalve nog gewijzigd kan worden.



2.2.2

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Met inachtneming van het landschapsbeleidsplan is er voor het (bestaande) groen zoals hierboven beschreven een belangrijke rol weggelegd. De te realiseren bebouwing zal dus in eerste instantie ingepast moeten worden in de bestaande groenstructuur waarbij de bestaande bebouwing sturend zal zijn. Nieuwbouw op deze zichtlocatie kan wat prominenter van architectuur en omvang zijn dan de omliggende bestaande bebouwing. Daarnaast wordt groen

toegevoegd rond de bebouwing (parkachtige inrichting), welke zal overgaan in het parkje op de splitsing Groeneweg en Zandhoeklaan.

2.2.3

Bebouwing

ARCHITECTUUR

Vanuit de Zandhoeklaan wordt een in hoogte oplopende massa ontworpen richting het parkje op de hoek. Hierbij begint de oplopende reeks met een asymmetrische dubbele woning van een bouwlaag met kap. Deze woningen volgen de rooilijn van de Zandhoeklaan en sluiten qua architectuur aan bij de appartementen. Overgaand in het appartementengebouw, wordt de daklijn verhoogd naar twee bouwlagen met kap. Overhoeks naar het park gaat de hoogte naar drie bouwlagen en krijgt de romp een hoogte accent door het middelste bouwdeel te voorzien van een zadeldak. De vierde laag wordt terug liggend uitgevoerd en zal daardoor zo min mogelijk conflicteren met de achterliggende woonbebouwing. Hierbij gaat het tevens het voorkomen van aantasting van de privacy van aanwonenden aan met name de achterzijde en oostzijde. Bij de inrichting van het achterterrein wordt dit aspect ook meegenomen.

De samengestelde bouwmassa van het appartementengebouw zal door de gekozen parcelering aansluiten bij de bestaande bebouwing. Door de hoogte van de bestaande monumentale bomen wordt het appartementengebouw ingebed in zijn omgeving. Ook door de aanwezigheid van het "Oude Raadhuis" in de directe nabijheid past het appartementengebouw goed in de aanwezige bebouwingsstructuur.

De appartementen zijn in hoofdzaak georiënteerd op het parkje van de kruising. Gezien het belang van de zichtlocatie van deze plek wordt er extra nadruk gelegd op de architectonische kwaliteit van het gebouw en inbedding in het groen. Qua architectuur wordt gedacht in een traditionele stijl, aansluitend bij de bestaande bebouwing. De materialisering in metselwerk en de toepassing van schuine dakelementen vindt aansluiting bij de omringende bouwwerken op zowel de schaal van de woningen als de grotere gebouwen.

MATERIALISATIE

Door de prominente ligging en de gekozen architectuur is het belangrijk om materialen te gebruiken die het traditionele en landelijke karakter van de omgeving benadrukken. De bestaande bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit rode baksteen in een wat donkerdere aardtinten. Voor de nieuwbouw zal een steen gekozen worden die aansluiting vindt bij de bestaande kleurstelling. Voor de dakpan wordt ook de aansluiting gezocht met de omringende bebouwing, hierbij is gedacht aan een antraciet kleurige dakpan.

2.2.4

Verkeer en parkeren

Op het achterterrein is ruimte voor de realisatie van carports en bergingen. Deze bebouwing wordt ten tijde van de bouw van de appartementen meewontwikkeld en afgestemd qua materialisatie op de nieuwe woonbebouwing.

De gemeentelijke parkeernorm is als basis genomen voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Elk appartement heeft een eigen parkeerplaats (of carport). Daarnaast zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers. In totaal zullen er 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontsluiting van het achterterrein geschiedt vanaf de bestaande ontsluitingsweg vanaf de Zandhoeklaan.

2.2.5

Programma

In het plangebied wordt een achttal appartementen gebouwd en een dubbele woning. In samenspraak met de toekomstige bewoners, gemeente en initiatiefnemer is een ruimtelijk en functioneel bouwplan ontstaan van hoge beeldkwaliteit en met grote architectonische uitstraling. Een samenwerking, die tevens resulteert in kwalitatief hoogwaardige woningen in een passende woonomgeving. Het beoogde ontwikkelproces richt zich in hoofdlijnen op de volgende karakteristieken:

- seniorenhuisvesting nabij winkels en (zorg-)voorzieningen;
- luxe seniorenwoningen in groene omgeving;
- wonen nauw verwant aan welzijn, zorg & service.

De dubbele woning wordt gerealiseerd als gezinswoningen.

Voorts is het in de regels behorende bij het bestemmingsplan mogelijk gemaakt in de bebouwing ruimte te bieden voor bedrijven in de lichtere categorieën, zo ook dienstverlenende bedrijven en detailhandel (geen supermarkt).

Voor nadere informatie over het bovenstaande wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

2.3

Vertaling naar bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan kent een centrumbestemming. Binnen de bestemming is ruimte voor wonen en centrumfuncties (detailhandel, dienstverlenende bedrijven, lichte bedrijvigheid) met uitzondering van een supermarkt.

Rondom de geplande hoofdbebouwing zijn bouwvlakken opgenomen met (goot-en) bouwhoogten per bouwvlak. Het aantal woningen is gemaximeerd en in de regels en verbeelding weergegeven. Tevens zijn gebieden voor bijgebouwen aangeduid op de verbeelding.

Het parkeerterrein is afzonderlijk aangeduid. Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Aan het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Dit wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

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

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, inves-

teringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

3.2

Provinciaal beleid

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze opvolger van POP II 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'.

Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. De provincie wil de leefkwaliteit van kernen op een hoog niveau houden. Behoud van voorzieningen wordt in dat verband van belang geacht.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie hierna). De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, valt onder punt 1 en/of 2 van de SER-ladder.

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt. Op de Visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'overige functies'. Het grootste deel van de bebouwing van de kern Westerbork heeft deze functie.

SER-LADDER

Naast de provinciale omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant.

PROVINCIALE OMGEVINGS-
VERORDENING

In de provinciale Omgevingsverordening wordt ingegaan op het thema Woningbouw (artikel 3.25 POV, geconsolideerde versie juli 2013). Hierover wordt het volgende opgemerkt:

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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Onderhavig plan past binnen het gestelde in de woonvisie en de structuurvisie en daarmee onder punt 1 van artikel 3.25 POV. Zie voor de nodige informatie hieromtrent ook de volgende paragraaf.

3.3

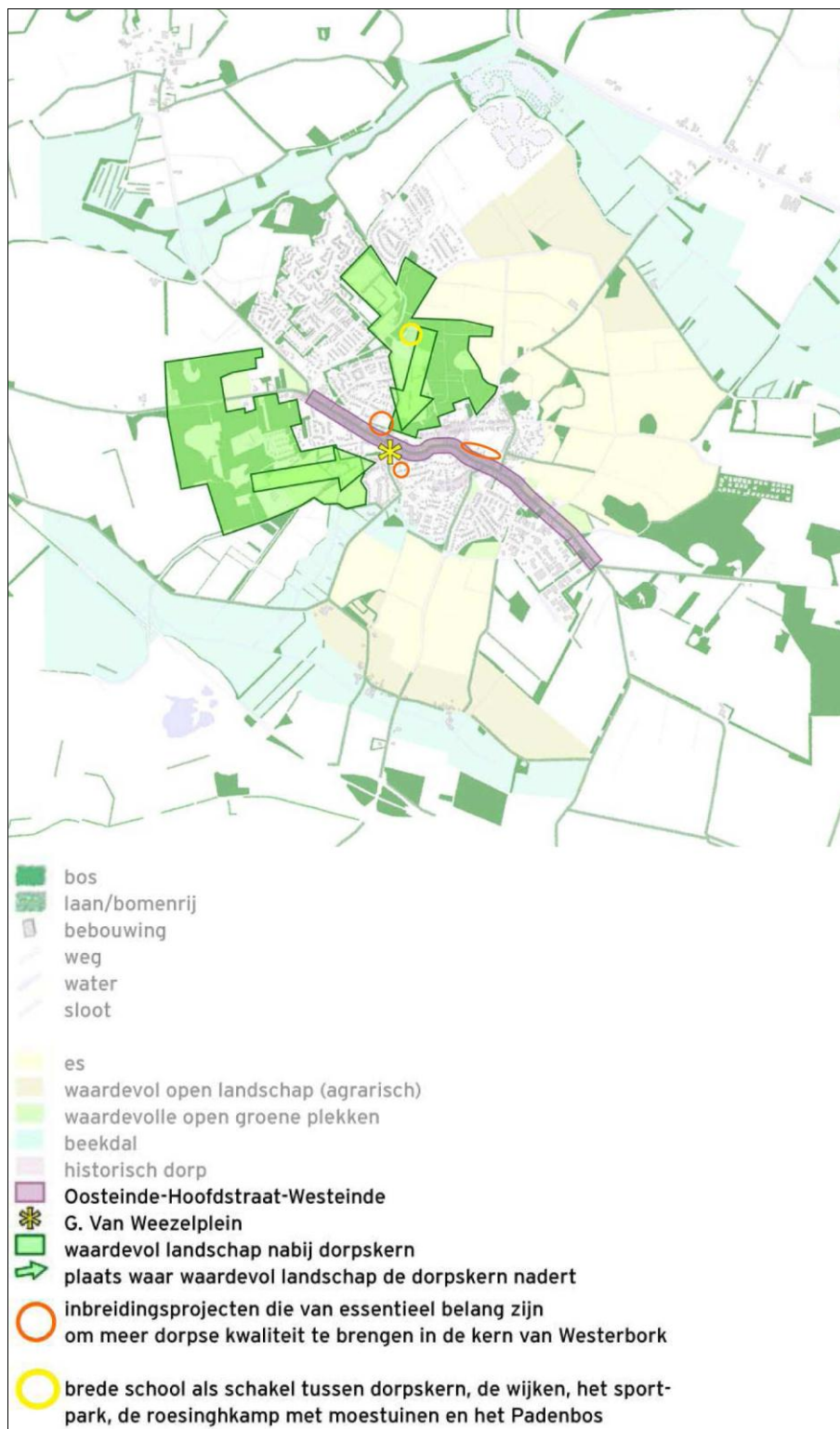
Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie Westerbork

Voor de kern Westerbork is een structuurvisie opgesteld (maart 2009). In de structuurvisie zijn keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. De structuurvisie is een richtinggevend document tot 2020, waarin duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente voor Westerbork voor ogen heeft.

De structuurvisie focust op een aantal concrete speerpunten en locaties, waaronder deze locatie. Omdat de locatie past binnen de visie: inbreiding boven uitbreiding, is ook voor deze locatie een voorbeeldverkaveling gemaakt. Hierin zijn langs de Zandhoeklaan 2 kleinschalige, vrijstaande appartementencomplexen getekend, die zich voegen in het straatbeeld van de bestaande boerderijen en huizen langs de Zandhoeklaan. De appartementencomplexen zijn langwerpig en haaks op de Zandhoeklaan georiënteerd. In de voorbeeldverkaveling is ruimte voor tien appartementen. De bestaande, waardevolle bomen aan de westzijde worden gehandhaafd en parkeren vindt achter de bebouwing plaats. Aandachtspunt voor een eventuele verdergaande planontwikkeling is dat er geen grote, massale volumes met dezelfde architectuur mogen verrijzen langs een aaneengesloten gevelwand. Bij vernieuwing van de vrijstaande, pandsgewijze gegroeide structuur moet per woning of per gebouw een verschillende architectonische uitstraling uitgangspunt zijn.



Structuurvisie



Plangebied zoals opgenomen in de structuurvisie

Het huidige planontwerp wijkt enigszins af van het voorstel zoals opgenomen in de structuurvisie. De inzichten voor deze hoeklocatie zijn gewijzigd ten opzichte van de inzichten in de structuurvisie. Hiermee veranderen ook de stedenbouwkundige uitgangspunten. In de structuurvisie van Westerbork was de oriëntatie van het plangebied nog op de Zandhoeklaan gericht en sloot de bouwhoogte aan bij die van de omliggende bebouwing. In relatie tot de be-

staande structuur zouden de twee geplande appartementsblokken niet als kleinschalig ervaren worden.

Vandaar dat de ontwikkeling van dit plan anders benaderd is. De harde overgang tussen bestaande structuur naar appartementsblokken was juist de reden om het anders aan te vliegen; namelijk laag beginnen en hoog eindigen.

Gaandeweg het ontwikkelingsproces is onder andere door de plannen van de gemeente voor de verkeersafwikkeling van Westerbork het accent verlegd naar de hoek Zandhoeklaan/Groeneweg. Hierdoor ontstaat er kwalitatief een betere invulling van de massa op die hoeklocatie. Er is in dit kader een massastudie uitgevoerd, waaruit een aantal ontwerpen is voortgekomen. Hierbij heeft de nieuwbouw zich als een zichtlocatie op een kruispunt van twee wegen ontwikkeld. Daarbij is ingespeeld op de grootte van de monumentale bomen en is aansluiting gezocht bij de architectonische kwaliteit en volume van de omgeving en de kenmerkende gebouwen in Westerbork, zoals de kerk en het oude gemeentehuis.

Zie hieronder voor een impressie, zo ook in het vorige hoofdstuk en de bijlage behorende bij de regels (massastudie) voor het voorlopige ontwerp.





In de structuurvisie Westerbork wordt ook ingegaan op welstand, dan wel 'beeldregie'. Gewerkt wordt met extra hoge, hoge en gemiddelde beeldregie. Voor onderhavig plangebied geldt gemiddelde beeldregie. De locatie ligt immers niet op een beeldbepalende of historische plek langs de hoofdstructuur en is niet door geboomte omgeven (de bestaande bomen moeten overigens wel gehandhaafd worden). Dit is in het vorige hoofdstuk aan de orde gekomen.

3.3.2

Woonbeleid

VISIEDOCUMENT WONEN

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn nader uitgewerkt in het Woonplan (zie hieronder voor het Woonplan). De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. 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.

Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.
- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

In het 'Woonplan 2012-2020' is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. 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 onder meer starters.

WOONPLAN 2012-2020

In Westerbork bestaat een grote behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Naast de behoefte van de eigen inwoners vervult het dorp echter ook voor senioren uit omliggende dorpen een zekere opvangfunctie. Om in het tekort aan seniorenwoningen te voorzien zal actief gezocht worden naar geschikte locaties, bijvoorbeeld rondom bestaande woon-zorgcomplexen.

3.3.3

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, 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 zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

ALGEMEEN

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/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 je als inwoner bij bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandnota er aan meehelpen dat Midden Drenthe een mooie gemeente is. De gemeente realiseert zich dat "mooi" subjectief, persoonlijk is. Toch is de gemeente ervan overtuigd dat ze met deze welstandsnota bijdraagt aan wat we met elkaar mooi vinden. Het is de wens en overtuiging

van de gemeente dat ze met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nòg mooier maken.

BEELDBEPALENDE PANDEN

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Westerbork dorp heeft er in de kom een waardestelling van de bebouwing in het dorp plaatsgevonden. In het dorpsgebied komen 29 beeldbepalende panden voor. De panden die zijn aangemerkt als beeldbepalend bezitten over het algemeen hun oorspronkelijke uitstraling. De beeldbepalende panden nabij het plangebied betreffen Zandhoeklaan 20, 23 en 28.

BEELDKWALITEIT

Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan voor onderhavige locatie wordt te zijner tijd onderdeel van de welstandsnota. In het kader van de beeldkwaliteit zijn de volgende eisen relevant voor de geplande bebouwing:

- Oriëntatie op de hoek Zandhoeklaan/Groeneweg (zichtlocatie);
- Bouwhoogte speelt in op de aanwezige monumentale bomenstructuur;
- Aansluiting in architectuur en volume bij de omgeving en kenmerkende gebouwen zoals de kerk en het oude gemeentehuis.

Voor nadere informatie omtrent beeldkwaliteit wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen, dat als bijlage is toegevoegd.

3 . 3 . 4

G V V P

In het Gemeentelijk Verkeers- Vervoersplan 2007-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van het (leef)milieu;
- het zorg dragen voor een goede communicatie/organisatie in de richting van andere overheden, organisaties en burgers.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt de grootste prioriteit bij de bereikbaarheid (met name van de economische kernzones) en verkeersveiligheid (onder andere rondom scholen).

3 . 3 . 5

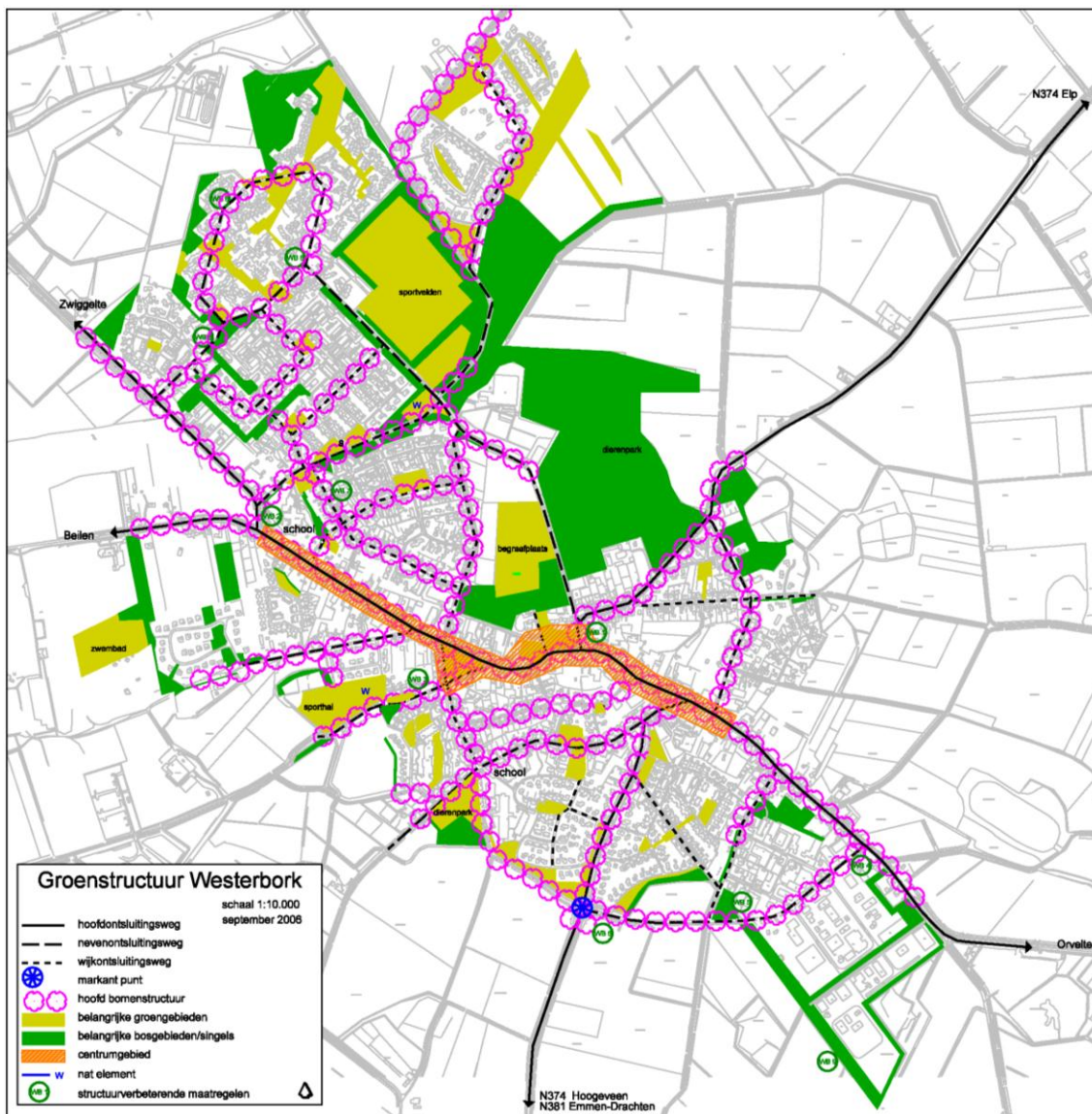
Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het Groenbeleidsplan doet diverse aanbevelingen voor structuurverbetering. Op dit punt wordt ook verwezen naar de kaart Groenstructuur Westerbork waarop de belangrijkste waarden en aanbevelingen tot verbetering zijn afgebeeld. Voor het plangebied geldt de volgende struc-

tuurverbeterende maatregel: aanvullen bomen Zandhoeklaan tussen Groene-
weg en Hoofdstraat (op de kaart Groenstructuur aangeduid als WB1)

Bij ontwikkeling van dit bestemmingsplan is deze aanbeveling van belang ge-
weest. Volledigheidshalve is hieronder weergegeven welke monumentale bo-
men zich in (de omgeving van) het plangebied bevinden:

- Zomereik 7 stuks Zandhoeklaan 23;
- Hollandse linde 2 stuks Zandhoeklaan 23;
- Zomereik 4 stuks Zandhoeklaan 25.



3.3.6

Milieubeleidsplan

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd. De gemeente kiest voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, onder-

nemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook kiest de gemeente voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Op deze wijze wordt pragmatisch invulling gegeven aan het milieubeleid. Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

INWONERS	De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. De gemeente hanteert als uitgangspunt bij nieuwbouw het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.
ONDERNEMERS	De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energievoorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.
EIGEN ORGANISATIE	De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk, wordt gebruikgemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.
OMGEVINGSKWALITEIT	Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk. Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen voorziet in deze vraag. Met het ondertekenen van het Energieakkoord Noord-Nederland stelt de gemeente Midden-Drenthe zich tot doel een bijdrage te leveren aan de landelijke doelstellingen voor energiebesparing en de reducering van broeikasgassen. Daarnaast wordt ingestoken op een intensievere samenwerking met andere overheden om de landelijke doelstellingen te kunnen behalen. Het akkoord is op 25 maart 2008 ondertekend.

3.3.7

Lokaal behoefte-onderzoek

Door de initiatiefnemer is (lokaal) onderzoek naar de woningbehoefte gedaan. Dit behoefte-onderzoek is toegespitst op de nichemarkt passend bij het woningtype dat in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Door deze nichemarkt is immers een heel breed onderzoek niet ter zake doend. Daarbij zijn er slechts een beperkt aantal appartementen.

Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt dat er zich een zestal kandidaat kopers hebben gemeld, die graag aan de Zandhoeklaan willen wonen en waar al vergevorderde gesprekken mee zijn gevoerd. De overweging hierbij is dat Westerbork bekend staat als 'luke dorp met veel voorzieningen'. Veel van de kandidaat kopers hebben roots met Westerbork en willen terug. Het kwalitatieve aanbod is echter voor hen te beperkt.

Vandaar dat de initiatiefnemer zich richt op het hogere kwaliteitsniveau, wat zich uit in de zorgvuldige detaillering, hoogwaardige afwerking en kleinschalige opzet. Het gebouw moet echt qua functioneren onderdeel uitmaken van de gemeenschap van Westerbork en heeft voor de doelgroep een perfecte centrale ligging tussen het Padenbos, gezondheidscentrum en het dorpscentrum.

Voor de potentiële bewoners wordt op verzoek maatwerk geleverd. Dit zal gaan van ontwerpen van de ideale plattegrond tot het vinden van de juiste stoffeerder die de gordijnen kan ophangen. Volledig ontzorgen en het maximaal verplaatsen in de doelgroep. Deze doelgroep heeft een grotere spanwijdte dan alleen Westerbork en haar directe omgeving. Deze markt is nog steeds goed, kwaliteit voor een nichemarkt is nog steeds interessant, aldus het onderzoek van de initiatiefnemer.

Om de bovengenoemde nichemarkt te bereiken moet je gevoel hebben bij de markt, de doelgroep en kwalitatief hoogwaardige producten kunnen ontwikkelen aldus de initiatiefnemer. Gelet op de jarenlange betrokkenheid van de initiatiefnemer in Westerbork is ze erg goed op de hoogte van het woningaanbod in Westerbork. Daarbij is de initiatiefnemer dagelijks intensief met deze specifieke doelgroep bezig en levert ze elk jaar nog een hoogwaardig complex op.

ERVARING EN BETROK-
KENHEID INITIATIEFNEMER

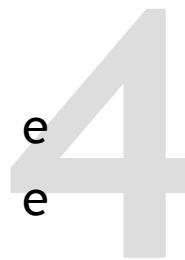
3.3.8

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een inbreidingslocatie waarbij de aanwezige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige bebouwing. De bebouwing wordt inclusief de bijbehorende (openbare) ruimte goed ingepast in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De nieuwbouw voorziet in de behoefte aan luxere woningen voor een selecte (senior)doelgroep. Uit bovenstaand behoefte-onderzoek zo ook uit

het bovenvermelde woonplan is gebleken dat hieraan behoefte is. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau.

Milieuhygiënische en planologische verantwoording



Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1

Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan -gezien het historische gebruik van het terrein tot op heden- dat er geen sprake is van een bodem die niet geschikt is dan wel geschikt is te maken voor een woonbestemming. Dit dient echter in een afzonderlijk bodemonderzoek aangetoond te worden. Dit bodemonderzoek vormt onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt vooralsnog dat de bodem geschikt wordt geacht voor het voorgenomen gebruik. Middels een gespecificeerd bodemonderzoek dient deze conclusie gestaafd te worden.

4.2

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg.

ZONES

Van belang voor het plangebied zijn de Zandhoeklaan en de Hoofdstraat. Deze wegen kennen een 50 km/uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren appartementen liggen binnen de zones van deze wegen.

NORMEN Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

UITGANGSPUNTEN VERKEER Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de provincie Drenthe. Daarbij is een inschatting van het verkeer op deze wegen gemaakt aan de hand van de ontwikkeling van de verkeersintensiteit in de afgelopen 10 jaar. In de berekeningen is er verder rekening gehouden met de verschillende soorten wegdek van de Zandhoeklaan en Hoofdstraat (elementen verharding in keperverband en dicht asfaltbeton. In onderstaande tabel zijn de gebruikte gegevens weergegeven.

Weg	Wegdek-	Etm. int 2024	periode	%	verdeling % per uur		
					lv	mv	zv
Zandhoeklaan	Elem.verhard./DAB	2.700	dag	6.94	87.95	10.62	1.44
			avond	2.90	94.83	5.31	0.31
			nacht	0.64	89.44	8.45	2.11
Hoofdstraat	Elem.verhard./DAB	3.000	dag	6.94	87.95	10.62	1.44
			avond	2.90	94.83	5.31	0.31
			nacht	0.64	89.44	8.45	2.11

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is voor de betreffende bouwlagen de geluidsbelasting berekend. In de berekeningen is op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006, 5 dB afgetrokken. De resultaten van de berekeningen zijn in hiernavolgende tabel en afbeelding opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.



Waarneempunt	Hoogte waarneempunt in m	Geluidsbelasting in dB ¹⁾	
		Zandhoeklaan	Hoofdstraat
1	1.5	59	28
	4.5	59	28
	7.5	59	29
2	1.5	50	33
	4.5	51	34
	7.5	51	35
3	1.5	35	35
	4.5	37	37
	7.5	38	38
4	1.5	52	28
	4.5	53	29
	7.5	53	30
5	1.5	59	15
	4.5	59	15
	7.5	nvt	nvt
6	1.5	53	32
	4.5	53	33
	7.5	nvt	nvt
7	1.5	28	33
	4.5	29	34
	7.5	nvt	nvt
8	1.5	51	18
	4.5	51	21
	7.5	nvt	nvt

¹⁾ inclusief aftrek van 5 dB ogv artikel 110 g Wet geluidhinder

De geprojecteerde woningen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Zandhoeklaan bedraagt afgerond maximaal 11 dB.

CONCLUSIE

De geprojecteerde woningen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze wegen bedraagt maximaal 11 dB. Hiervoor is een hogere waarde (inclusief een bijbehorende motivatie) bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe aangevraagd. Uit de aanvraag blijkt dat er geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de betreffende appartementen nodig zijn, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan te worden getoetst.

4.3

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Voor kleinere ruimtelijke plannen heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMill een specifieke rekentool ontwikkeld om op een eenvoudige en snelle manier vast te stellen of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht. Deze rekentool baseert zich op de verkeersgeneratie van het project. De verkeersgeneratie is aan de hand van CROW-publicatie 317 -kencijfers parkeren en verkeersgeneratie vastgesteld op 7,5 ritten per appartement. Dit betekent een totale verkeersgeneratie van 75 ritten per etmaal. Na invoering van de bovenstaande gegevens in deze rekentool blijkt dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit bij een toename van 75 extra voertuigbewegingen per weekdag, waarbij het aandeel vrachtverkeer 2% bedraagt. De berekening d.d. 10-01-2014 is onderstaand weergegeven.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		75
Aandeel vrachtverkeer		2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.02
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		

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.4

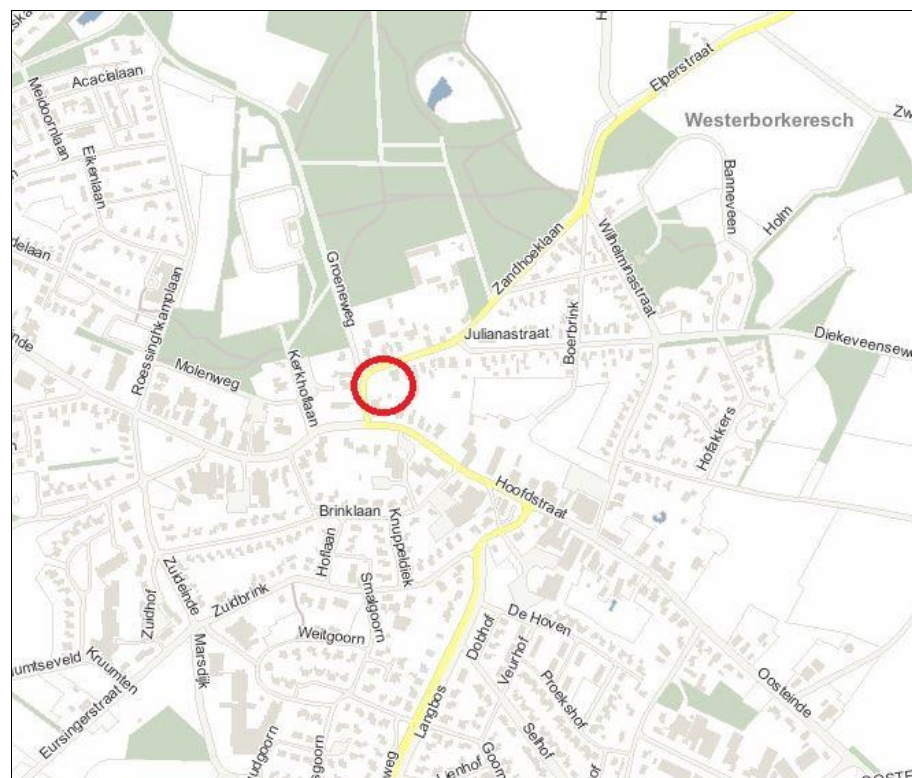
Externe veiligheid

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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen 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. Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2013) blijkt

dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met in rood omcirkeld het plangebied

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5

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. Het laatste is in onderhavig bestemmingsplan niet het geval.

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 milieukeurmerken 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. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. De omgeving van het plangebied kent met name een Centrubestemming met allerlei functies, waaronder ook een woonfunctie. Dit gebied kan dan ook als 'gemengd gebied' worden beschouwd. In de directe omgeving is ruimte voor centrumdoeleinden met een maximale milieucategorie van 1 of 2 van de VNG-brochure. Ook de toekomstige woonfunctie past binnen deze centrubestemming.

In de directe omgeving is tevens een maatschappelijke bestemming (oude gemeentehuis, nu niet meer als zodanig in gebruik) opgenomen. De huidige functie van deze bebouwing is kantoren. De geplande bebouwing conflicteert niet met deze functie en vice versa.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6

Kabels en leidingen

Door middel van een zogenaamde KLIC-melding wordt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bij kabel- en leidingbeheerders informatie opgevraagd over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse van het projectgebied.

Vooralsnog gaat men ervan uit dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7

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. Waterschap Reest en Wieden heeft in het kader van de ontwikkeling van deze ontwikkeling een waterparagraaf opgesteld, die als bijlage is opgenomen.

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 is minder dan 1500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt 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.

Daarbij zij volledigheidshalve nog opgemerkt dat er een gescheiden riolering aangelegd moet worden. Zodra er een gescheiden stelsel wordt aangelegd, kan het water gescheiden worden afgevoerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven ten voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te handteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies

4.8

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden

die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door BugelHajema is daarom een toetsing Flora- en faunawet in het plangebied uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 2 december 2013 bezocht door een ecooloog van BugelHajema Adviseurs.

Het projectgebied betreft een grotendeels verhard terrein met bebouwing (Zandhoeklaan nr. 7 en 9). In de westzijde van het projectgebied is een groenperk aanwezig.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Situatie projectgebied, gezien vanaf de Zandhoeklaan richting het zuiden

Soortenbescherming

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

INVENTARISATIE

In de Nationale Database Flora en Fauna¹ (uitvoerportaal NDFF 31-10-2013) zijn in de omgeving van het projectgebied verschillende waarnemingen van beschermde diersoorten geregistreerd. Het betreft vooral amfibieën, vogels en zoogdieren. Binnen het projectgebied zijn geen waarnemingen bekend.

Op basis van het veldbezoek is gebleken dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde heeft. In het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Beschermde wilde planten zijn niet aangetroffen en worden op basis van de terreinomstandigheden en de waarnemingen uit NDFF ook niet binnen of in de directe omgeving verwacht. In het groenperk staan soorten als rododendron, klimop, laurier en berk. De zuidzijde van het projectgebied bestaat uit een groene erfscheiding van klimop en conifeer.

In de tuin van nummer 9 staan coniferen, laurier en den. In de zomereiken langs de Zandhoeklaan en bomen in het groenperk ten westen van het projectgebied vogels als vink, houtduif en ekster tot broeden komen. Onder het pannendak van beide panden kunnen huismus een nestplaats hebben. Overige nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet in het plangebied waargenomen en evenmin te verwachten. De bebouwing (behalve de berging achter nr. 7 en het bijgebouw met plat dak achter nr. 9) is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten zijn ook uit de omgeving bekend. Vleermuizen vinden via openingen onder gevelbetimmering, daklood of overhangende gevelpannen, toegang tot achterliggende restructies onder het dak of in de spouw. Genoemde soorten zullen tevens foerageren in het projectgebied. Gezien de huidige inrichting met relatief weinig opgaande beplanting heeft het projectgebied als foerageergebied echter geen hoge waarde. De bomen in het projectgebied hebben geen holtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

TOETSING

Voor het realiseren van de plannen wordt bebouwing gesloopt. Met de sloop worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismus verstoord en vernietigd. Verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismus zijn op basis van de Flora- en faunawet jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in de directe omgeving aanwezige in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de

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.

periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. De nieuwe waarde van het gebied voor vleermuizen hangt sterk af van de groene inrichting en buitenverlichting. Er wordt echter op basis van de omvang van potentieel foerageergebied in de omgeving, op voorhand geen negatief effect op in de omgeving voorkomende populaties verwacht.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreft de Natura 2000-gebieden Mantingerbos en Elperstroomgebied, gelegen op ongeveer 3 kilometer afstand van het projectgebied. Op 900 m afstand, ten zuidoosten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied in het kader van de EHS (Reintjesbos).

INVENTARISATIE

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied en de aard van de ontwikkelingen worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

EFFECTEN

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Uit de ecologische inventarisatie komt verder naar voren dat in het kader van de Flora- en faunawet wel een noodzaak bestaat voor het uitvoeren van een vooronderzoek, waarbij gericht onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huis-mus.

Dit vooronderzoek is nodig aangezien er een nog onvoldoende beeld is verkregen of er voor het plan een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden. Dit onderzoek wordt in de loop van 2014 uitgevoerd.

Aanvullend wordt geadviseerd om mus- en vleermuisvriendelijk te bouwen.

4.9

Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Conform de Archeologische verwachtings- en beleidskaart buitengebied gemeente Midden-Drenthe ligt het plangebied in een zone met een hoge tot middelhoge verwachting voor archeologische vindplaatsen. Door De Steekproef is een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en verkennend booronderzoek) in het plangebied uitgevoerd.

Het rapport, d.d. datum 26 november 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven in de vorm van de antwoorden op de onderzoeksvragen.

1. Zijn de archeologisch relevante niveaus intact?

Uit het bureau onderzoek blijkt dat de top van het pleistocene zand op circa 1,7 m beneden maaiveld ligt. Hierop liggen een laag veen, een laag stuifzand en een laag bestratingszand met klinkers. Het pleistocene zand heeft langdurig droge condities gekend. De top ervan is intact.

2. Heeft dat gevolgen voor de archeologische verwachting?

Het plangebied maakt deel uit van het AMK terrein 14470 en ligt in de historische dorpskern van Westerbork aldus de archeologische beleidskaart. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Er zijn in de top van het pleistocene zand geen indicatoren gevonden zoals houtskool of bewerkt vuursteen. Bovenin de laag stuifzand is een bewoningslaag aanwezig. Hierin zijn scherven aardewerk gevonden die dateren van omstreeks de 19e eeuw, maar geen artefacten die in de middeleeuwen gedateerd kunnen worden.

3. Zijn er aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen?

In het plangebied kunnen archeologische resten bewaard gebleven zijn uit de steentijd en het mesolithicum in het bijzonder, maar aangezien voor dergelijk resten geen aanwijzingen zijn gevonden kan de verwachting voor die periode naar beneden worden bijgesteld. Omstreeks de late prehistorie lijkt het plangebied te nat te zijn geweest voor menselijke bewoning en omstreeks de middeleeuwen lijken er grootschalige zandverstuivingen te hebben plaats gevonden. Aangezien er daarnaast geen vondsten gedaan zijn die in deze periodes gedateerd kunnen worden, kan de archeologische verwachting hiervoor ook naar beneden worden bijgesteld.

4. Is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk?

Aangezien het onderzoek geen indicatoren heeft opgeleverd die gedateerd kunnen worden tijdens de middeleeuwen of eerdere periodes adviseert het archeologisch bureau op het terrein geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Als tijdens toekomstige graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Het archeologisch bureau adviseert dit te doen bij de gemeente Midden Drenthe en bij de provinciaal archeoloog.

Op basis van de wettelijke verplichting, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, dient het aspect cultuurhistorie expliciet in de belangenafweging worden betrokken. Eind 2014 zal het cultuurhistorisch beleid door de gemeente worden vastgesteld. In het plangebied zijn wel archeologische belangen, maar geen cultuurhistorische belangen in het geding. Dit is ook verwoord in de paragraaf omtrent de bestaande (cultuurhistorische) situatie en omtrent het gemeentelijk beleid (welstand).

CULTUURHISTORIE

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Juridische planopzet

5

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1

Plansystematiek

5.1.1

Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De standaardregels van het Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe vormen de basis voor de onderhavige regels. Daarnaast is aangesloten bij de regels en systematiek van het bestemmingsplan Westerbork (vastgesteld op 28 maart 2013).

5.1.2

Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de bepalingen over de wijze van meten met het toepassen van de regels.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden binnen de bestemming zijn hier aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Onder paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de inhoud van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn alle bepalingen opgenomen, die van toepassing zijn op alle bestemmingen binnen het plan of in ieder geval bestemmingoverschrijdend zijn. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunningaanvragen;
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt gezien;
- Algemene afwijkingsregels: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle bestemmingen opgenomen;
- Overige regels: hierin worden de regels opgenomen, die niet onder de hiervoor genoemde algemene regels passen, zoals de volgende regels: parkeernormen, algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, natuurbeschermingstoets en aanvullende werking welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling. De overgangsregels regelen hoe moet worden omgegaan met bouwwerken en gebruik van gronden, die op grond van de overige regels binnen het plan niet positief zijn bestemd, maar wel legaal tot stand zijn gekomen. De slotregel bepaalt hoe de set regels kan worden aangehaald.

5.2

De bestemming

Centrum

De gronden zijn conform de omliggende gronden in het bestemmingsplan Westerbork bestemd als Centrum. Binnen deze bestemming is een uitwisselbaarheid van verschillende functies mogelijk. Er zijn dan ook verschillende functies toegestaan: wonen, bedrijven categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven (met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen/of vuurwerkbedrijven), dienstverlenende bedrijven en detailhandel (met uitzondering van supermarkten). Daarnaast is het bij afwijking mogelijk een bed & breakfast voorziening toe te staan.

De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het hoofdgebouw in de vorm van een woongebouw zal worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' de woningen vrijstaand dan wel twee aaneen worden gebouwd.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het in de verbeelding aangeduide aantal per bouwvlak.

Bijgebouwen bij de grondgebonden woningen dienen gebouwd te worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen'. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een hoogte van maximaal 3 m.

H a a l b a a r h e i d

6

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1

Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien er een exploitatie-overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2

Maatschappelijk

Het bestemmingsplan zal als voorontwerp en ontwerp ter inzage worden gelegd. Hieruit zal het maatschappelijk draagvlak blijken.

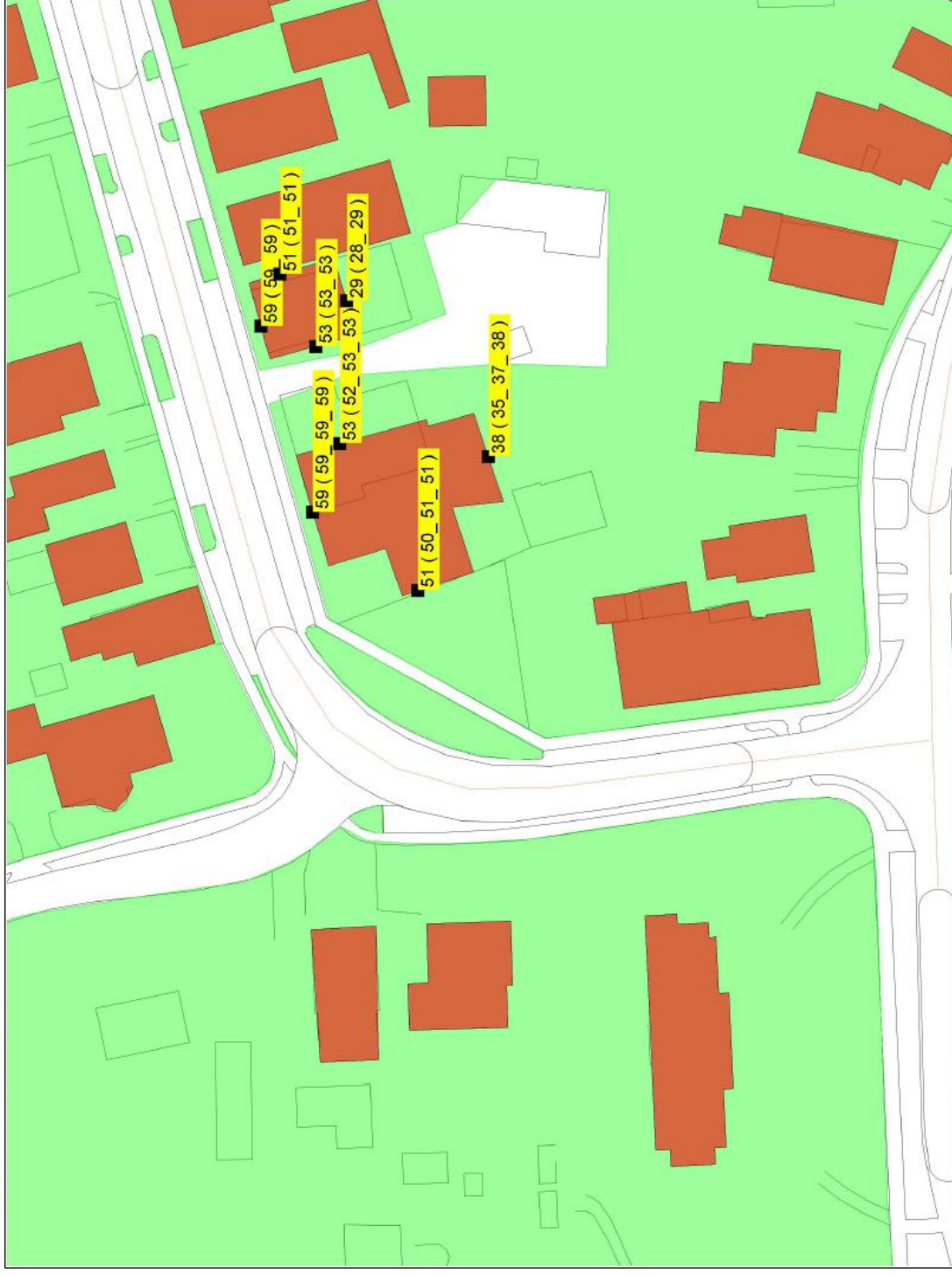
B i j l a g e n

1. Geluidhinder
2. Watertoets
3. Archeologie

Bijlagen geluidhinder

Bugel Hajema

project Zandhoeklaan Westerbork
opdrachtgever Kontour Vastgoed

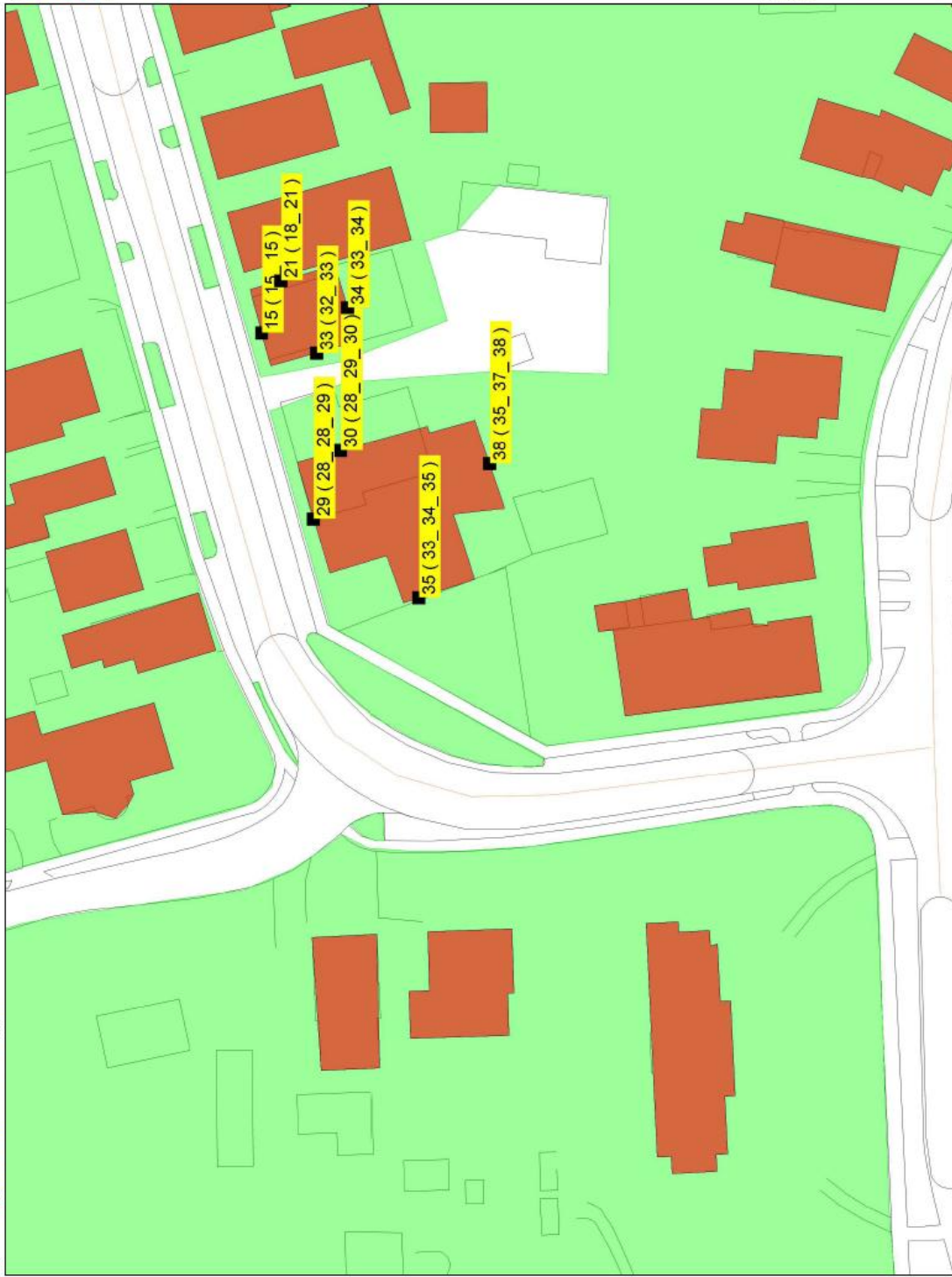


objecten
■ bodemabsorptie
■ bebouwing
■ rijlijn
+ waarnemepunt gevel

omschrijving
Geluidsbelasting Zandhoeklaan 7-9
Zandhoeklaan

Bugel Hajema

project Zandhoeklaan Westerbork
opdrachtgever Kontour Vastgoed



objecten
■ bodemabsorptie
■ bebouwing
■ rijlijn
+ waarnemepunt gevel

omschrijving
Geluidsbelasting Zandhoeklaan 7-9
Hoofdstraat

Projectgegevens

projectnaam: Zandhoeklaan Westerbork
opdrachtgever: Kontour Vastgoed
adviseur: A. Fransen
databaseversie: 849
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving

verkeerslaaiaal

rekenhart:
aut. berekening gemiddeld maaiveld:
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):
standaard bodemabsorptie:
rekenresultaat binnengelezen (datum):
rekenresultaat binnengelezen (tijd):
maximum aantal reflecties:
minimum zichthoek reflecties:
maximum sectorhoek:
vaste sectorhoek:

16 0.5 (build2)
☒
☒
02-12-2013
09:38
1 graden
2 graden
5 graden
2

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	8.0	0.0	78		80	
2	8.0	0.0	42		80	
3	6.0	0.0	27		80	
4	8.0	0.0	42		80	
5	8.0	0.0	41		80	
6	8.0	0.0	70		80	
7	6.0	0.0	46		80	
8	8.0	0.0	42		80	
9	8.0	0.0	42		80	
10	8.0	0.0	84		80	
11	6.0	0.0	33		80	
12	6.0	0.0	54		80	
13	8.0	0.0	43		80	
14	10.0	0.0	61		80	
15	8.0	0.0	33		80	
16	10.0	0.0	54		80	
17	6.0	0.0	47		80	
18	6.0	0.0	53		80	
19	6.0	0.0	23		80	
20	8.0	0.0	61		80	
21	8.0	0.0	84		80	
22	6.0	0.0	48		80	
23	8.0	0.0	44		80	
24	8.0	0.0	20		80	

Waarneempunten met rekenresultaten

nr	z1	m1 adres	huisnr type	afw.toets	refl kenmerk	hart groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	IL: inc. maatregel		VL: excl. optrektoeslag					
												RL: inc. prognose	VL: inc. affrek	Leim	Lden	Leim	Lden	dag	avond
1	0.0	0.0 Zandhoeklaan	7 gevel	7.1		VL		1	1.5	63.86	59.15	53.41	63.77	63.86	58.77	58.86	63.86	59.15	53.41
						VL		1	4.5	63.95	59.23	53.50	63.85	63.95	58.85	58.95	63.95	59.23	53.50
						VL		1	7.5	63.63	58.91	53.18	63.53	63.63	58.53	58.63	63.63	58.91	53.18
						VL	1	1.5	63.85	59.14	53.41	63.76	63.85	58.76	58.85	63.85	59.14	53.41	
						VL	1	4.5	63.94	59.22	53.50	63.85	63.94	58.85	58.94	63.94	59.22	53.50	
						VL	1	7.5	63.62	58.90	53.18	63.53	63.62	58.53	58.62	63.62	58.90	53.18	
						VL	2	1.5	32.79	28.18	22.36	32.72	32.79	27.72	27.79	32.79	28.18	22.36	
						VL	2	4.5	33.05	28.36	22.61	32.96	33.05	27.96	28.05	33.05	28.36	22.61	
						VL	2	7.5	34.08	29.35	23.63	33.98	34.08	28.98	29.08	34.08	29.35	23.63	
						VL		1	1.5	54.98	50.58	44.58	54.96	54.98	49.96	49.98	54.98	50.58	44.58
2	0.0	0.0 Zandhoeklaan	7 gevel	7.2		VL		1	4.5	55.62	51.20	45.23	55.60	55.62	50.60	50.62	55.62	51.20	45.23
						VL		1	7.5	55.66	51.23	45.26	55.63	55.66	50.63	50.66	55.66	51.23	45.26
						VL	1	1.5	54.89	50.49	44.49	54.87	54.89	49.87	49.89	54.89	50.49	44.49	
						VL	1	4.5	55.52	51.11	45.13	55.50	55.52	50.50	50.52	55.52	51.11	45.13	
						VL	1	7.5	55.54	51.11	45.14	55.51	55.54	50.51	50.54	55.54	51.11	45.14	
						VL	2	1.5	38.16	33.66	27.75	38.12	38.16	33.12	33.16	38.16	33.66	27.75	
						VL	2	4.5	39.19	34.63	28.77	39.13	39.19	34.13	34.19	39.19	34.63	28.77	
						VL	2	7.5	40.29	35.69	29.87	40.23	40.29	35.23	35.29	40.29	35.69	29.87	
						VL		1	1.5	43.22	38.82	32.83	43.20	43.22	38.20	38.22	43.22	38.82	32.83
						VL		1	4.5	45.29	40.85	34.89	45.26	45.29	40.26	40.29	45.29	40.85	34.89
3	0.0	0.0 Zandhoeklaan	7 gevel	7.3		VL		1	7.5	45.92	41.44	35.51	45.88	45.92	40.88	40.92	45.92	41.44	35.51
						VL	1	1.5	40.36	35.99	29.97	40.35	40.36	35.35	35.36	40.36	35.99	29.97	
						VL	1	4.5	42.39	37.98	31.99	42.37	42.39	37.37	37.39	42.39	37.98	31.99	
						VL	1	7.5	42.70	38.27	32.29	42.67	42.70	37.67	37.70	42.70	38.27	32.29	
						VL	2	1.5	40.06	35.62	29.66	40.03	40.06	35.03	35.06	40.06	35.62	29.66	
						VL	2	4.5	42.16	37.68	31.76	42.12	42.16	37.12	37.16	42.16	37.68	31.76	
						VL	2	7.5	43.12	38.59	32.71	43.07	43.12	38.07	38.12	43.12	38.59	32.71	
						VL		1	1.5	57.26	52.59	46.82	57.18	57.26	52.18	52.26	57.26	52.59	46.82
						VL		1	4.5	57.84	53.14	47.40	57.75	57.84	52.75	52.84	57.84	53.14	47.40
						VL		1	7.5	57.76	53.04	47.31	57.66	57.76	52.66	52.76	57.76	53.04	47.31
4	0.0	0.0 Zandhoeklaan	7 gevel	7.4		VL		1	1.5	57.25	52.58	46.80	57.16	57.25	52.16	52.25	57.25	52.58	46.80
						VL	1	4.5	57.82	53.12	47.38	57.73	57.82	52.73	52.82	57.82	53.12	47.38	
						VL	1	7.5	57.73	53.02	47.28	57.64	57.73	52.64	52.73	57.73	53.02	47.28	
						VL	2	1.5	32.90	28.50	22.51	32.88	32.90	27.88	27.90	32.90	28.50	22.51	
						VL	2	4.5	33.90	29.46	23.50	33.87	33.90	28.87	28.90	33.90	29.46	23.50	
						VL	2	7.5	35.28	30.82	24.87	35.25	35.28	30.25	30.28	35.28	30.82	24.87	
						VL		1	1.5	63.91	59.19	53.46	63.81	63.91	58.81	58.91	63.91	59.19	53.46
						VL		1	4.5	63.99	59.26	53.55	63.90	63.99	58.90	58.99	63.99	59.26	53.55
						VL	1	1.5	63.91	59.19	53.46	63.81	63.91	58.81	58.91	63.91	59.19	53.46	
						VL	1	4.5	63.99	59.26	53.55	63.90	63.99	58.90	58.99	63.99	59.26	53.55	
5	0.0	0.0 Zandhoeklaan	9 gevel	9.1		VL		1	1.5	19.97	15.02	9.49	19.82	19.97	14.82	14.97	19.97	15.02	9.49
						VL	2	4.5	20.52	15.51	10.04	20.36	20.52	15.36	15.52	20.52	15.51	10.04	
						VL		1	1.5	57.86	53.17	47.42	57.77	57.86	52.77	52.86	57.86	53.17	47.42
						VL		1	4.5	58.39	53.68	47.94	58.30	58.39	53.30	53.39	58.39	53.68	47.94
						VL	1	1.5	57.82	53.13	47.38	57.73	57.82	52.73	52.82	57.82	53.13	47.38	
						VL	1	4.5	58.34	53.63	47.89	58.25	58.34	53.25	53.34	58.34	53.63	47.89	
						VL	2	1.5	37.47	33.04	27.07	37.44	37.47	32.44	32.47	37.47	33.04	27.07	
						VL	2	4.5	38.53	34.06	28.12	38.49	38.53	33.49	33.53	38.53	34.06	28.12	
						VL	2	7.5	39.24	34.77	28.83	39.20	39.24	34.20	34.24	39.24	34.77	28.83	
						VL		1	1.5	39.24	34.77	28.83	39.20	39.24	34.20	34.24	39.24	34.77	28.83
6	0.0	0.0 Zandhoeklaan	9 gevel	9.2		VL		1	1.5	19.97	15.02	9.49	19.82	19.97	14.82	14.97	19.97	15.02	9.49
						VL	2	4.5	20.52	15.51	10.04	20.36	20.52	15.36	15.52	20.52	15.51	10.04	
						VL		1	1.5	57.86	53.17	47.42	57.77	57.86	52.77	52.86	57.86	53.17	47.42
						VL		1	4.5	58.39	53.68	47.94	58.30	58.39	53.30	53.39	58.39	53.68	47.94
						VL	1	1.5	57.82	53.13	47.38	57.73	57.82	52.73	52.82	57.82	53.13	47.38	
						VL	1	4.5	58.34	53.63	47.89	58.25	58.34	53.25	53.34	58.34	53.63	47.89	
						VL	2	1.5	37.47	33.04	27.07	37.44	37.47	32.44	32.47	37.47	33.04	27.07	
						VL	2	4.5	38.53	34.06	28.12	38.49	38.53	33.49	33.53	38.53	34.06	28.12	
						VL	2	7.5	39.24	34.77	28.83	39.20	39.24	34.20	34.24	39.24	34.77	28.83	
						VL		1	1.5	39.24	34.77	28.83	39.20	39.24	34.20	34.24	39.24	34.77	28.83
7	0.0	0.0 Zandhoeklaan	9 gevel	9.3		VL		1	1.5	19.97	15.02	9.49	19.82	19.97	14.82	14.97	19.97	15.02	9.49
						VL	2	4.5	20.52	15.51	10.04	20.36	20.52	15.36	15.52	20.52	15.51	10.04	
						VL		1	1.5	57.86	53.17	47.42	57.77	57.86	52.77	52.86	57.86	53.17	47.42
						VL		1	4.5	58.39	53.68	47.94	58.30	58.39	53.30	53.39	58.39	53.68	47.94

nr	z1	m1 adres	huisnr type	afw.toets	refl kenmerk	rhart groep	sh	wnh	VL: inc. maatregel				VL: excl. optrektoeslag			
									VL: inc. affrek	RL: inc. prognose	Lden	Letm	VL: inc. affrek	RL: inc. prognose	Lden	Letm
8	0.0	0.0 zandhoeklaan	9 gevel		9.4	VL totaal (0)	1	4.5	40.25	35.73	29.84	40.20	40.25	35.20	35.25	40.25
						VL 1	1	1.5	32.99	28.40	22.56	32.92	32.99	27.92	27.99	32.99
						VL 1	1	4.5	33.73	29.05	23.29	33.65	33.73	28.65	28.73	33.73
						VL 2	1	1.5	38.06	33.63	27.66	38.03	38.06	33.03	33.06	38.06
						VL 2	1	4.5	39.16	34.68	28.76	39.12	39.16	34.12	34.16	39.16
						VL totaal (0)	1	1.5	55.76	51.07	45.32	55.67	55.76	50.67	50.76	55.76
						VL totaal (0)	1	4.5	56.01	51.28	45.56	55.91	56.01	50.91	51.01	56.01
						VL 1	1	1.5	55.76	51.07	45.32	55.67	55.76	50.67	50.76	55.76
						VL 1	1	4.5	56.00	51.27	45.55	55.90	56.00	50.90	51.00	56.00
						VL 2	1	1.5	23.12	18.12	12.63	22.96	23.12	17.96	18.12	23.12
						VL 2	1	4.5	26.51	21.50	16.02	26.35	26.51	21.35	21.51	26.51
						VL 2	1	4.5	26.51	21.50	16.02	26.35	26.51	21.35	21.51	26.51

Rijlijnen

nr z.gem	lengte	wegdek	hellingcor. groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	Intensiteiten			snelheden		
								% periode	licht	middel	zwaar	motor	licht middel zwaar motor
8 0.0	20 01	glad asfalt/DAB	1	zandhoeklaan	zandhoekla	5	2700.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
9 0.0	19 80	keperverband elementenvern CROW316	2	hoofdstraat	hoofdstraat	5	2000.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
10 0.0	29 80	keperverband elementenvern CROW316	2	hoofdstraat	hoofdstraat	5	3300.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
11 0.0	71 01	glad asfalt/DAB	2	hoofdstraat	hoofdstraat	5	3300.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
12 0.0	73 80	keperverband elementenvern CROW316	1	zandhoeklaan	zandhoekla	5	2700.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
13 0.0	72 01	glad asfalt/DAB	1	zandhoeklaan	zandhoekla	5	2700.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
14 0.0	23 80	keperverband elementenvern CROW316	1	zandhoeklaan	zandhoekla	5	2700.0	☒ dag avond	6.94 2.90	87.95 94.38	10.62 5.31	1.44 .31	50 50 50 50
								nacht	.64	89.44	8.45	2.11	50 50 50 50

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	246	100.0	
2	306	100.0	
3	520	100.0	
5	26	100.0	
6	21	100.0	
7	5	100.0	
8	9	100.0	
9	10	100.0	
10	8	100.0	
11	18	100.0	
12	72	100.0	
13	12	100.0	
14	9	100.0	

datum 9-1-2014
dossiercode 20140109-35-8205

Geachte h. kerperien ,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct doorkunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan zandhoeklaan7 en 9 te westerbork .

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 is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt 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.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis vande door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

De WaterToets 2012



datum 9-1-2014
dossiercode 20140109-35-8205

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Reest en Wieden. Voor algemene informatie over de watertoets van Reest en Wieden kunt u ook terecht op onze website www.reestenwieden.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0522-276767. U kunt ook een email sturen naar watertoets@reestenwieden.nl.

Uit deze toets volgt de korte procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 tewaterbork:

"herstructurering"

Ligging plan:
zandhoeklaan 7 en 9 7 en 9
9700 ag
waterbork

Uw gegevens:

h. kerperien
bugelhajema
h.kerperien@bugelhajema.nl

postbus 274 274
9400 AG
assen

Gegevens gemeente:

Midden-Drenthe
mevr. R. Ipema
0593 539222
r.ipema@middendrenthe.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

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

Midden-Drenthe

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

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

nee

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

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10 cm of meer tot gevolg?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m²?

blijft ongeveer gelijk

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vindt er een lozing plaats in oppervlaktewater?

nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten of glastuinbouwplaats?

nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

Verklaring

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

Westerbork, Zandhoeklaan 7-9
(Gemeente Midden-Drenthe, Dr.)

Een Inventariserend
Archeologisch Veldonderzoek

Steekproefrapport 2013-11/02Z

Westerbork, Zandhoeklaan 7-9
(Gemeente Midden-Drenthe, Dr.)
Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek

Een onderzoek in opdracht van
BügelHajema Adviseurs bv

Steekproefrapport 2013-11/02Z definitieve versie
ISSN 1871-269X

auteur: drs. J.M.G. Bongers (fysisch geograaf)
autorisatie: dr. J. Jelsma (senior archeoloog)

De Steekproef bv werkt volgens de Kwaliteitsnorm
Nederlandse Archeologie 3.2

Foto's en tekeningen zijn gemaakt door de
Steekproef bv, tenzij anders vermeld.

© De Steekproef bv, Zuidhorn, 26 november 2013

Niets uit deze uitgave mag worden
vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder
bronvermelding.

De Steekproef bv aanvaardt geen
aansprakelijkheid voor eventuele schade
voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of
het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

De Steekproef bv
Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3, 9801 TG Zuidhorn

<i>telefoon</i>	050 - 5779784
<i>fax</i>	050 - 5779786
<i>internet</i>	www.desteeekproef.nl
<i>e-mail</i>	info@desteeekproef.nl
<i>kvk</i>	02067214

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding en doel (KNA 3.2 LS01).....	1
1.2 Locatiebeschrijving (KNA 3.2 LS02).....	2
2. Bureauonderzoek.....	4
2.1 Bronnen.....	4
2.2 Fysische geografie (KNA 3.2 LS04).....	4
2.3 Archeologie (KNA 3.2 LS04).....	6
2.4 Historische geografie (KNA 3.2 LS03).....	7
2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 3.2 LS05).....	9
3. Veldonderzoek.....	11
3.1 Aanpak veldonderzoek (KNA 3.2 VS01).....	11
3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 3.2 VS02, VS03).....	12
4. Conclusies en advies.....	15

Gebruikte bronnen

- Appendix: - Archeologische periodes
 - Archeologische kaart
 - Boorstaten
 - Laagbeschrijvingen boringen volgens Archeologische Standaard
 Boorbeschrijvingsmethode

Samenvatting

In verband met geplande woningbouw is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Zandhoeklaan 7-9 te Westerbork, gemeente Midden-Drenthe, provincie Drenthe. Voor de plannen is graafwerk nodig dat eventueel aanwezige archeologische waarden kan aantasten. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek, verkennende en karterende fase. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de bodem te bepalen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied relatief hoog ligt. Het maakt deel uit van de historische dorpskern van Westerbork. Op kaarten uit het begin en het midden van de 19^e eeuw wordt nog geen bebouwing weergegeven op het terrein. Tijdens de 20^e eeuw was er bebouwing in het noordelijke deel langs de Zandhoeklaan. Uit het veldonderzoek blijkt dat de top van het pleistocene zand op een diepte ligt van circa 1,7 meter beneden maaiveld. Hierop liggen een laag veen, een laag stuifzand en een laag bestratingszand met klinkers. In de top van het pleistocene zand kunnen archeologische resten bewaard gebleven zijn uit de steentijd. Bovenin het stuifzand kunnen resten zitten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. In de top van het pleistocene zand zijn geen archeologische indicatoren gevonden zoals bewerkt vuursteen of houtskool. Bovenin het stuifzand zijn scherven aardewerk gevonden van omstreeks de 19^e eeuw, maar geen artefacten die in de middeleeuwen gedateerd kunnen worden. Het advies luidt om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel (KNA 3.2 LS01)

In opdracht van BügelHajema Adviseurs bv, vertegenwoordigd door mevrouw H. Kerperien, is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Zandhoeklaan 7-9 te Westerbork, gemeente Midden-Drenthe, provincie Drenthe (zie Figuur 1). De aanleiding voor het onderzoek is geplande sloop en nieuwbouw. Hierbij worden een appartementencomplex en een dubbele woning gebouwd. Het appartementencomplex zal bestaan uit acht woningen. Voor de bouw is graafwerk nodig zoals de aanleg van funderingen en leidingen. Deze ingrepen kunnen een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.



Figuur 1: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van de topografische kaart 1:25.000. Het plangebied is blauw omlijnd en wordt aangewezen door de pijl.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied gemaakt aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het verkennend en karterend veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe is van de bodem bepaald wat de opbouw en gaafheid zijn en is gezocht naar archeologische indicatoren.

1.2 Locatiebeschrijving (KNA 3.2 LS02)

Het plangebied ligt in het centrum van Westerbork. Binnen het plangebied liggen de adressen Zandhoeklaan 7 en 9. Het eerste was tijdens het onderzoek in gebruik als kapperszaak en woning het tweede was in gebruik als woning. Westelijk en zuidelijk van deze bebouwing lag een parkeerplaats met een garage (zie Figuur 2). Volgens het Kabels en Leidingen InformatieCentrum (KLIC) liggen er leidingen langs de zandhoeklaan en vanaf de weg naar de beide gebouwen toe.



Figuur 2: Westerbork, Zandhoeklaan 7: foto genomen in oostelijke richting.

Tabel 1: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: administratieve gegevens

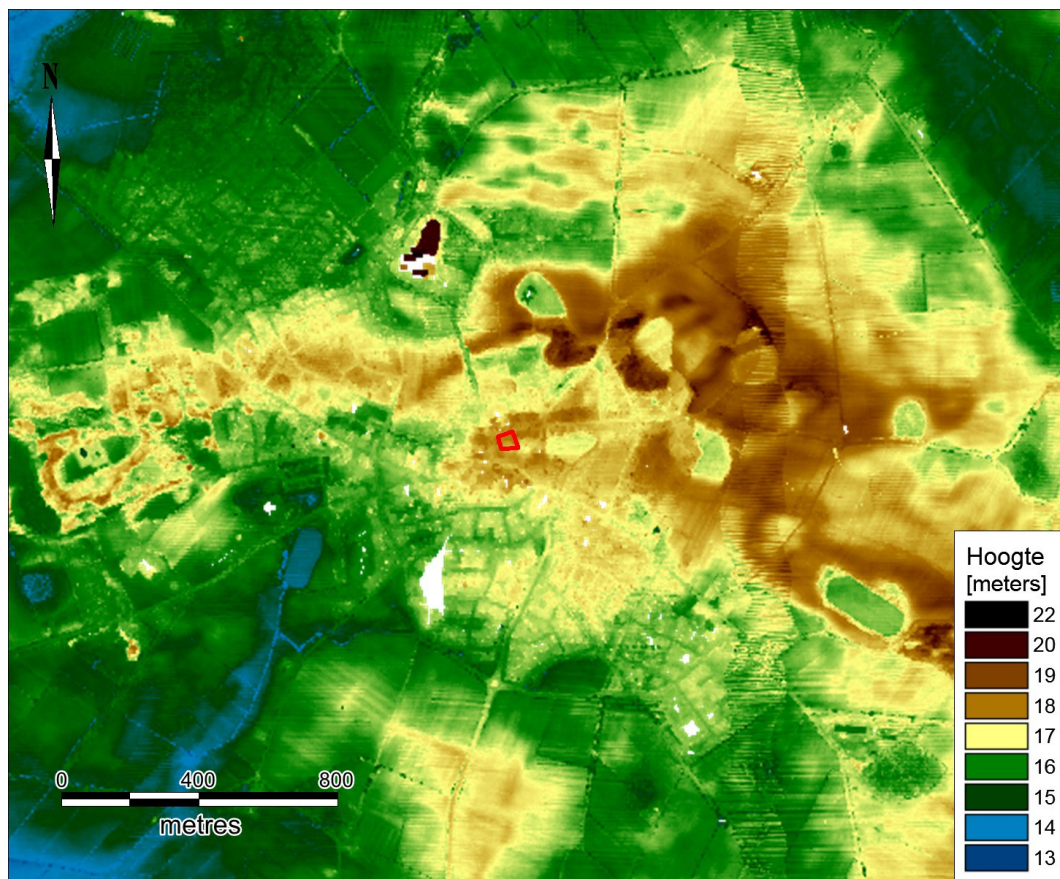
provincie:	Drenthe
gemeente:	Midden-Drenthe
plaats:	Westerbork
toponiem:	Zandhoeklaan 7-9
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Drenthe
opdrachtgever:	BügelHajema Adviseurs bv
oppervlakte:	0,2 hectare
hoogte:	18 meter + NAP
grenscoördinaten:	noordoost: 237,490 / 541,151 noordwest: 237,446 / 541,136 zuidwest: 237,458 / 541,100 zuidoost: 237,506 / 541,103
kaartblad:	17B
onderzoeksmeldingsnr:	59131
uitvoeringsperiode:	12 november 2013
onderzoeksdiepte:	200 centimeter
fase onderzoek:	bureauonderzoek en veldonderzoek verkennende en karterende fase
status rapport:	definitief
beheer documentatie:	De Steekproef bv, E-depot RCE, Provincie Drenthe, Noordelijk Archeologisch Depot, Koninklijke Bibliotheek en DANS

2. Bureauonderzoek

2.1 Bronnen

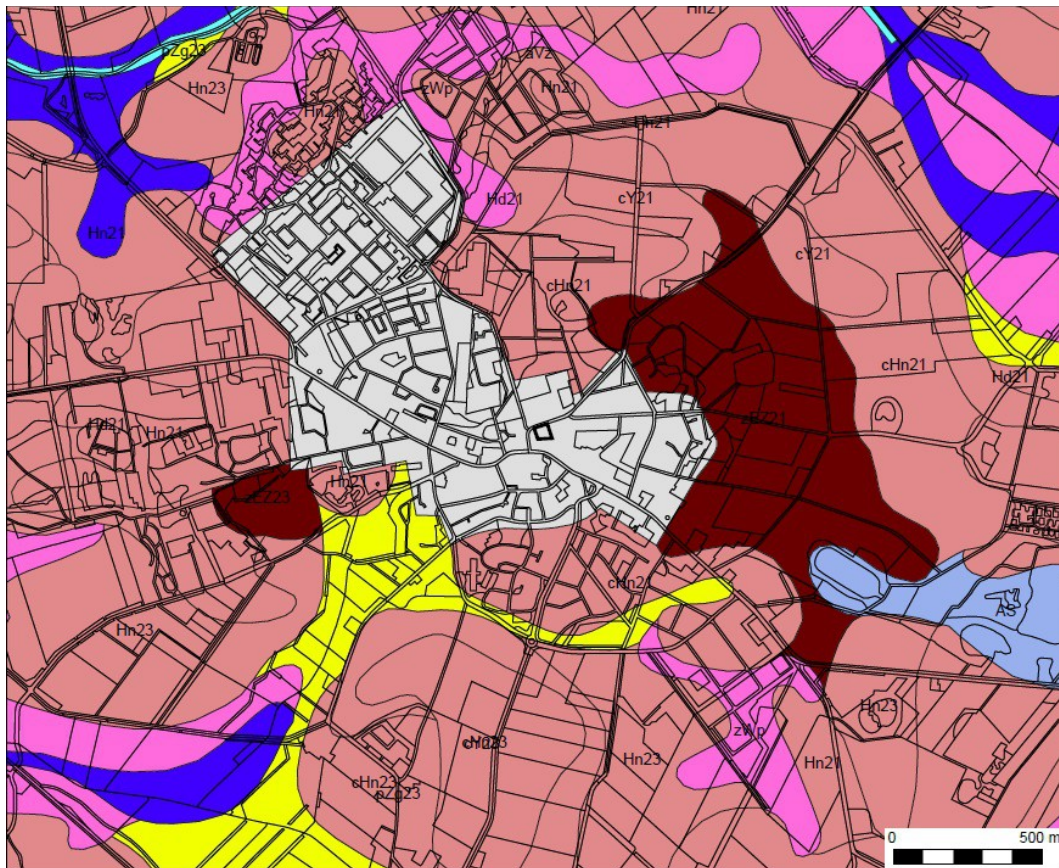
De gebruikte bronnen voor dit onderzoek zijn opgenomen aan het einde van dit rapport. Voor de paragraaf over archeologie is ARCHIS geraadpleegd. Dit is het archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze databank is toegankelijk voor organisaties die werkzaam zijn in de archeologie. Het bevat een GIS-systeem waarmee de archeologische kaart uit de appendix is gemaakt en waarin ook aardkundige kaarten geraadpleegd kunnen worden. Voor de paragraaf over de historische geografie is onder meer gebruik gemaakt van watwaswaar.nl. Hierop zijn historische kaarten in te zien.

2.2 Fysische geografie (KNA 3.2 LS04)



Figuur 3: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: Hoogtekaart gemaakt met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Het plangebied is rood omlijnd. De hoogtes zijn in meters ten opzichte van NAP.

Westerbork ligt op het Drents Plateau. Op de hoogtekarte van Figuur 3 is zichtbaar dat het plangebied relatief hoog gelegen is. Op de geologische kaart is het plangebied aan de Zandhoeklaan 7-9 gekarteerd als 'dekzand dunner dan twee meter op grondmorene (Dr6)'. Op de geomorfologische kaart en de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd in verband met de ligging in de bebouwde kom. Figuur 4 toont de bodemkaart van de omgeving van Westerbork. Op de hogere delen rondom de bebouwde kom van Westerbork worden podzolgronden, enkeerdgronden en stuifzanden weergegeven. Hoogstwaarschijnlijk ligt in het plangebied één van deze drie bodemtypen.



Figuur 4: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van de bodemkaart 1:25.000. Het plangebied is zwart omlijnd. Het is niet gekarteerd (grijs) in verband met de ligging in de bebouwde kom. De betekenis van de overige kleuren is:
donkerroze = podzolgronden (Hn21, Hn23, Hd21, cHn21, cY21)
donkerrood = hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21, zEZ23)
geel = beekeerdgronden (fpZg23t)
lichtroze = moerige podzolgronden (zWp, fvWz)
donkerblauw = veengronden (faVz)
lichtblauw = stuifzandgronden (AS)
(bron www.ARCHIS.nl)

2.3 Archeologie (KNA 3.2 LS04)

Plangebied Zandhoeklaan 7-9 maakt deel uit van de historische dorpskern van Westerbork (14470, zie Appendix Archeologische Kaart). Uit deze dorpskern zijn geen archeologische vondsten gemeld. Buiten de kern zijn vondsten gedaan van vuurstenen werktuigen uit het mesolithicum, een spoor met scherven aardewerk uit de periode romeinse tijd - vroege middeleeuwen, en aardewerk uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd (zie Tabel 2). De dichtstbij geregistreerde vondst is van een Jacobakan uit de nieuwe tijd A op 350 meter noordelijk van het plangebied (300339).

Tabel 2: Archeologische waarden in de omgeving van Westerbork, Zandhoeklaan 7-9. Voor de ligging zie Appendix Archeologische Kaart. Voor dateringen zie Appendix Archeologische Periodes.

CMA / CAA	RD-coördinaten	Datering	Omschrijving
monumenten			
14470	237,436 / 540,938	middeleeuwen	historische dorpskern Westerbork
waarnemingen			
239783	238,430 / 540,580	mesolithicum	vuursteen: 1 kling en 2 afslagen
239796	236,830 / 540,730	mesolithicum	vuursteen: 8 brokken, 4 kernen, 1 boor, 14 afslagen, 1 schrabber
239830	237,250 / 540,600	middeleeuwen laat - nieuwe tijd B	aardewerk: 2 scherven kogelpot, scherven steengoed, scherven roodbakkend geglaazuurd
239833	237,450 / 540,515	romeinse tijd laat - middeleeuwen vroeg	rond kuil van 1,3 meter doorsnede met zwarte vulling en tenminste 17 scherven aardewerk en 1 spinklos
300339	237,500 / 541,500	nieuwe tijd A	gebroken Jacobakan van geglaazuurd steengoed
300348	236,400 / 540,700	onbekend	ronde kring zichtbaar op luchtfoto uit 1966
416586	238,450 / 540,475	mesolithicum	vuursteen: 1 schrabber en 1 afslagkern

2.4 Historische geografie (KNA 3.2 LS03)

Op kaarten uit de 19^e eeuw is er nog geen Zandhoeklaan zoals tegenwoordig (zie Figuren 5 en 6). Evenmin is er binnen het plangebied bebouwing aanwezig. Mogelijk was het plangebied in gebruik als tuin. Op een kaart uit 1903 (niet afgebeeld) is net als tegenwoordig bebouwing aanwezig in de noordoostelijke hoek. Het wegenpatroon is dan sterk vergelijkbaar met het tegenwoordige. Op kaarten uit 1912 en 1927 (niet afgebeeld) blijft deze situatie gelijk. Op kaarten vanaf 1948 (zie Figuur 7) is ook in de noordwestelijke hoek bebouwing. Deze bebouwing is weer verdwenen op kaarten vanaf 1988 (niet afgebeeld).



Figuur 5: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van de kadastrale kaart 1811-1832. Het plangebied ligt ongeveer ter plaatse van de cirkel.



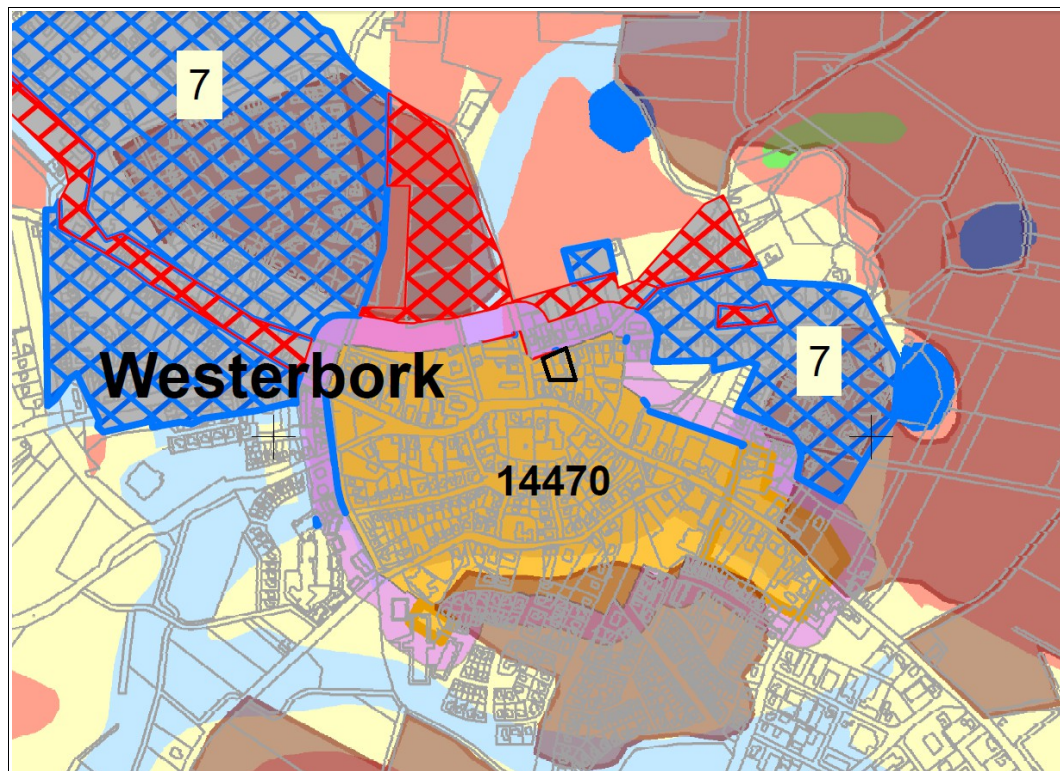
Figuur 6: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van de militair-topografische kaart uit 1852. Het plangebied ligt ongeveer ter plaatse van de cirkel.



Figuur 7: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van een topografische kaart uit 1948. Het plangebied ligt binnen de cirkel.

2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 3.2 LS05)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe maakt plangebied Zandhoeklaan 7-9 deel uit van AMK-terrein 14470, oftewel de historische dorpskern van Westerbork. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan honderd vierkante meter archeologisch onderzoek vereist is.



Figuur 8: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe. Het plangebied is zwart omlijnd. Het maakt deel uit van AMK-terrein 14470.

Plangebied Zandhoeklaan 7-9 ligt relatief hoog. Het gebied is niet gekarteerd op de bodemkaart, maar in de omgeving liggen podzolgronden, enkeergronden en stuifzanden. Het terrein maakt deel uit van de historische dorpskern van Westerbork. In de regio zijn vondsten gedaan van vuurstenen werktuigen uit het mesolithicum, scherven aardewerk uit de periode romeinse tijd - vroege middeleeuwen en scherven aardewerk uit de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd. Van de noordwestelijke en de noordoostelijke hoek van het plangebied is historische bebouwing bekend.

Als in het plangebied bewoning geweest is tijdens de mesolithicum, dan kan daarvan in de top van het pleistocene dekzand bewerkt vuursteen en houtskool gevonden worden. Als het plangebied bewoond geweest is tijdens de romeinse tijd dan kunnen onder meer scherven aardewerk aanwezig zijn. En van middeleeuwse bewoning kan ook nog puin gevonden worden. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen zijn aangetast door de 20^e-eeuwse bebouwing in het noordelijke deel langs de Zandhoeklaan. Ook in rest van het plangebied zijn naar verwachting bodemingrepen geweest zoals voor de aanleg van de parkeerplaats.

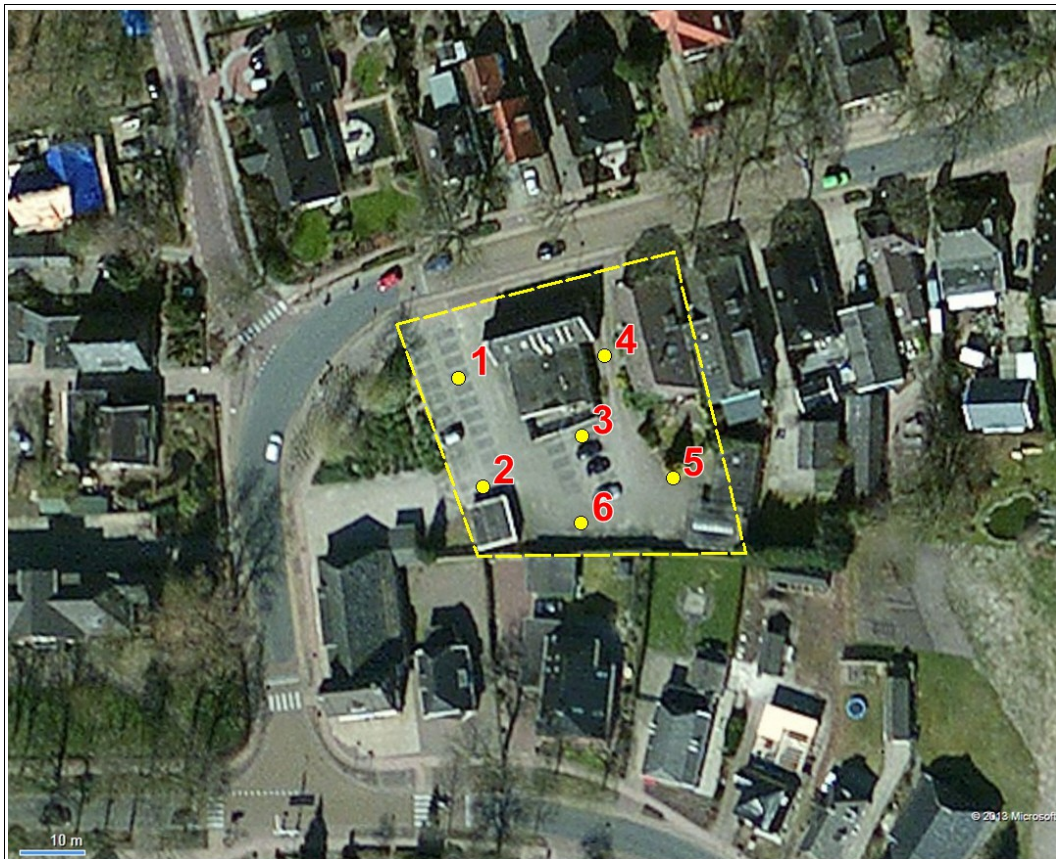
Tabel 3: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: specificatie archeologische verwachting.

datering:	mesolithicum	romeinse tijd, middeleeuwen
complex:	kamp	nederzetting
omvang:	vanaf enkele meters	vanaf enkele tientallen meters
diepteligging:	in de top van het pleistocene zand	nabij het maaiveld
locatie:	zandkoppen	hele terrein
prospectiekenmerken:	bewerkt vuursteen, houtskool	scherven aardewerk, metaal, puin
mogelijke verstoringen:	20 ^e eeuwse bewoning, aanleg parkeerplaats, leidingen	20 ^e eeuwse bewoning, aanleg parkeerplaats, leidingen

3. Veldonderzoek

3.1 Aanpak veldonderzoek (KNA 3.2 VS01)

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 12 november 2013. Er zijn zes boringen verricht (zie Figuur 9). De boringen zijn zo gelijk mogelijk verspreid over het terrein rekening houdend met bebouwing en leidingen. De gemiddelde boordichtheid bedraagt dertig boringen per hectare. De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor van twaalf centimeter doorsnede. Bij boringen 1, 3 en 4 lukte boren niet meer vanaf circa anderhalve meter diepte en is overgegaan op een edelmanboor van zeven centimeter doorsnede. De opgeboorde monsters zijn onderzocht door ze laagsgewijs af te snijden in de boorkop. Ook is de opgeboorde grond nat gezeefd op een zeef met mazen van vier millimeter doorsnede.



Figuur 9: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: boorpuntenkaart. Het plangebied is geel omlíjnd. De genummerde punten zijn de locaties van de zes boringen.

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. De resultaten van de boringen staan in de Appendix in de vorm van boorstaten en laagbeschrijvingen. Van de boringen zijn de RD-coördinaten bepaald met behulp van GPS. De hoogtes van de boringen zijn gemeten met behulp van een waterpas en gerelateerd aan het NAP met het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Op het terrein was geen kartering mogelijk in verband met verharding (zie Figuur 2).

3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 3.2 VS02, VS03)

sedimentologie en bodem

In de ondergrond ligt matig lemig, matig fijn zand met een lichte bijmenging van grind. Het betreft pleistoceen dekzand dat is afgezet door de wind tijdens de koudste fase van de laatste ijstijd. De top van het zand ligt tussen 16,0 en 16,1 meter NAP (circa 1,7 meter beneden maaiveld). Het zand is zwak tot redelijk gepodzoleerd. Blijkbaar heeft het zand langdurig droge condities gekend. De top van het zand is gaaf.

Op het zand ligt een veenlaag. Dit is een moerasafzetting die gevormd is op een lage plek in het landschap tijdens een periode waarin het gebied vernatte. De dikte van de veenlaag is bij de zes boringen in oplopende volgorde: 5, 10, 15, 15, 25 en 40 centimeter. Een datering van de veenlaag is niet te geven met behulp van de *Atlas van Nederland in het Holoceen*. Echter gezien de aanwezigheid van een podzolbodem eronder, dateert het veen niet uit het pleistoceen of uit het begin van het holoceen. Het veen is sterk amorf. Blijkbaar is het na vorming weer droog gevallen, waardoor het is veraard. Bij boring 4 is de veenlaag het dikste (40 cm) en lijkt het op gyttja, een meerafzetting. In het pleistocene zand is enige humus ingespoeld die afkomstig is uit het veen.



Figuur 10: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: monster boring 6 van 140 tot 150 centimeter. Rechts is veen, links is stuifzand.

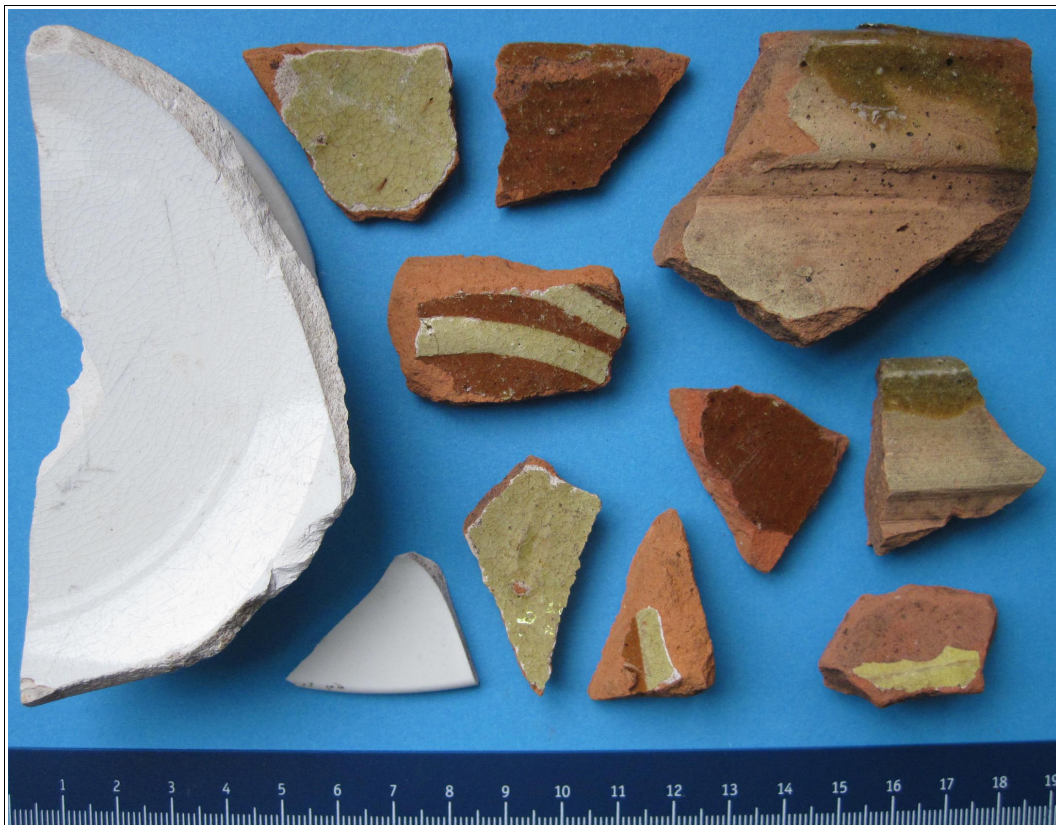
Op het veen ligt een laag stuifzand. De overgang is abrupt (zie Figuur 10). Bovenin het veen is geen geroerde laag aanwezig zoals een bouwvoor. Het stuifzand is door de wind aangevoerd. Doorgaans is stuifzand afkomstig van plekken waar door overbegrazing en betreding de zode kapot is. Verstuiving van zand trad veel op tijdens de middeleeuwen toen de bevolking sterk groeide en veestapels toenamen. Het stuifzand heeft de laagte, waarin voorheen een moeras lag, gevuld. De dikte van de stuifzandlaag is in oplopende volgorde: 50, 55, 65, 70, 80 centimeter. Bij boring 2 is geen stuifzand meer aanwezig door latere vergraving.

Op het stuifzand ligt enkele decimeter homogeen, donker zand. Dit is een bewoningslaag van voordat de parkeerplaats werd aangelegd. Bij aanleg van de parkeerplaats is hierop circa 30 centimeter bestratingszand opgebracht met klinkers.

archeologie

In het plangebied zijn twee potentiële archeologische niveaus aanwezig. Het onderste is de top van het pleistocene zand. Hierin kunnen resten zitten uit de steentijd en het mesolithicum in het bijzonder, doordat later vernatting optrad. Eventuele archeologische grondsporen in het zand kunnen goed bewaard gebleven zijn. Door de afdekking kunnen ook organische resten zoals hout of etensresten bewaard gebleven zijn. Echter in de top van het zand of onderin de bovenliggende veenlaag zijn geen indicatoren gevonden zoals houtskool of bewerkt vuursteen. Aanwijzingen voor menselijke bewoning tijdens de steentijd zijn er daardoor niet.

Het tweede potentiële archeologische niveau is de bewoningslaag die onder het bestratingszand ligt. Hierin kunnen resten aanwezig zijn uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd. In deze laag is enig puin aanwezig van rode en witte baksteenresten en cement. Daarnaast zijn er scherven glas, enkele scherven roodbakkend en witbakkend aardewerk en plastic. Bij boring 2 is een grondspoor aangeboord. Hierin is op een diepte tussen 80 en 150 centimeter een concentratie van scherven roodbakkend en witbakkend aardewerk gevonden (zie Figuur 11). De scherven dateren van omstreeks de 19^e eeuw. Er zijn geen vondsten gedaan van artefacten die eenduidig gedateerd kunnen worden in de middeleeuwen of eerdere periodes.



Figuur 11: Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: vondsten boring 2 van 80 tot 150 centimeter. De scherven dateren van omstreeks de 19^e eeuw. De scherven worden niet bewaard of gedeponerd vanwege het recente karakter.

4. Conclusies en advies

belangrijkste resultaten

Plangebied Westerbork, Zandhoeklaan 7-9 ligt relatief hoog. Het maakt deel uit van de historische dorpskern van Westerbork, hetgeen op de archeologische monumentenkaart staat. Op kaarten uit de 19^e eeuw wordt geen bebouwing weergegeven in het plangebied, op kaarten uit de 20^e eeuw is er bebouwing in het noordelijke deel langs de weg.

In het plangebied ligt de top van het pleistocene zand op circa 1,7 meter beneden maaiveld. Hierop liggen een laag veen, een laag stuifzand en een laag bestratingszand met klinkers. Het pleistocene zand heeft langdurig droge condities gekend. De top ervan is intact. Er zijn op dit niveau geen indicatoren gevonden zoals houtskool of bewerkt vuursteen. Bovenin de laag stuifzand is een bewoningslaag aanwezig. Hierin zijn scherven aardewerk gevonden die dateren van omstreeks de 19^e eeuw.

archeologisch verwachtingsmodel

Het archeologisch verwachtingsmodel zoals geformuleerd in Paragraaf 2.5 kan worden aangepast. Weliswaar kunnen in het plangebied archeologische resten bewaard gebleven zijn uit de steentijd en het mesolithicum in het bijzonder, maar aangezien voor dergelijke resten geen aanwijzingen zijn gevonden kan de verwachting voor die periode naar beneden toe worden bijgesteld. Omstreeks de late prehistorie lijkt het plangebied te nat te zijn geweest voor menselijke bewoning en omstreeks de middeleeuwen lijken er grootschalige zandverstuivingen te hebben plaats gevonden. Aangezien er daarnaast geen vondsten gedaan zijn die in deze periodes gedateerd kunnen worden, kan de archeologische verwachting hiervoor ook naar beneden toe worden bijgesteld.

advies

Aangezien het onderzoek geen indicatoren heeft opgeleverd die gedateerd kunnen worden tijdens de middeleeuwen of eerdere periodes, adviseren wij om op het terrein geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Als tijdens toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Midden-Drenthe en bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Westerbrink 1, 9405 BJ, Assen, 0592-365220, 06-22662601, w.vandersanden@drenthe.nl.

Gebruikte bronnen

AHN-Viewer. www.AHN.nl. Actueel Hoogtebestand Nederland. Rijkswaterstaat, Adviesdienst Geoinformatie en ICT.

Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. Archeologie Leidraad 3. J.H.A. Bosch, 7 maart 2005.

Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart Midden-Drenthe. J. Tolsma & M. Marinelli. Oranjewoud, maart 2012.

Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Blad 17 West Emmen. Stichting voor Bodemkartering. Wageningen, 1978.

Centraal Archeologisch Archief (CAA) en Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) [ARCHIS].

Franse Kaarten van Drenthe en de Noordelijke Kust, 1811-1813. H.J. Versfelt en M. Schroor. Heveskes Uitgevers. Groningen, 2001.

Geologische Kaart van Nederland. Blad 12 West, Assen. Rijks Geologische Dienst. Haarlem, 1990.

Grote Historische Atlas van Nederland 1:50.000. 2 Noord Nederland 1851-1855. Wolters Noordhoff Atlasproducties, 1990

Huguenin, de Atlas van. Militair-topografische kaarten van Noord-Nederland, 1819-1829. H.J. Versfelt en M. Schroor. Heveskes Uitgevers. Groningen/Veendam, 2005.

Kaarten van Drenthe 1500-1900. Heveskes Uitgevers, H.J. Versfelt. Groningen / Veendam, 2004.

Kadata via www.kadaster.nl

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.2. www.SIKB.nl. Centraal College van Deskundigen Archeologie, mei 2010.

Appendix

Westerbork, Zandhoeklaan 7-9

- Archeologische periodes
- Archeologische kaart
- Boorstaten
- Laagbeschrijvingen boringen volgens
Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode

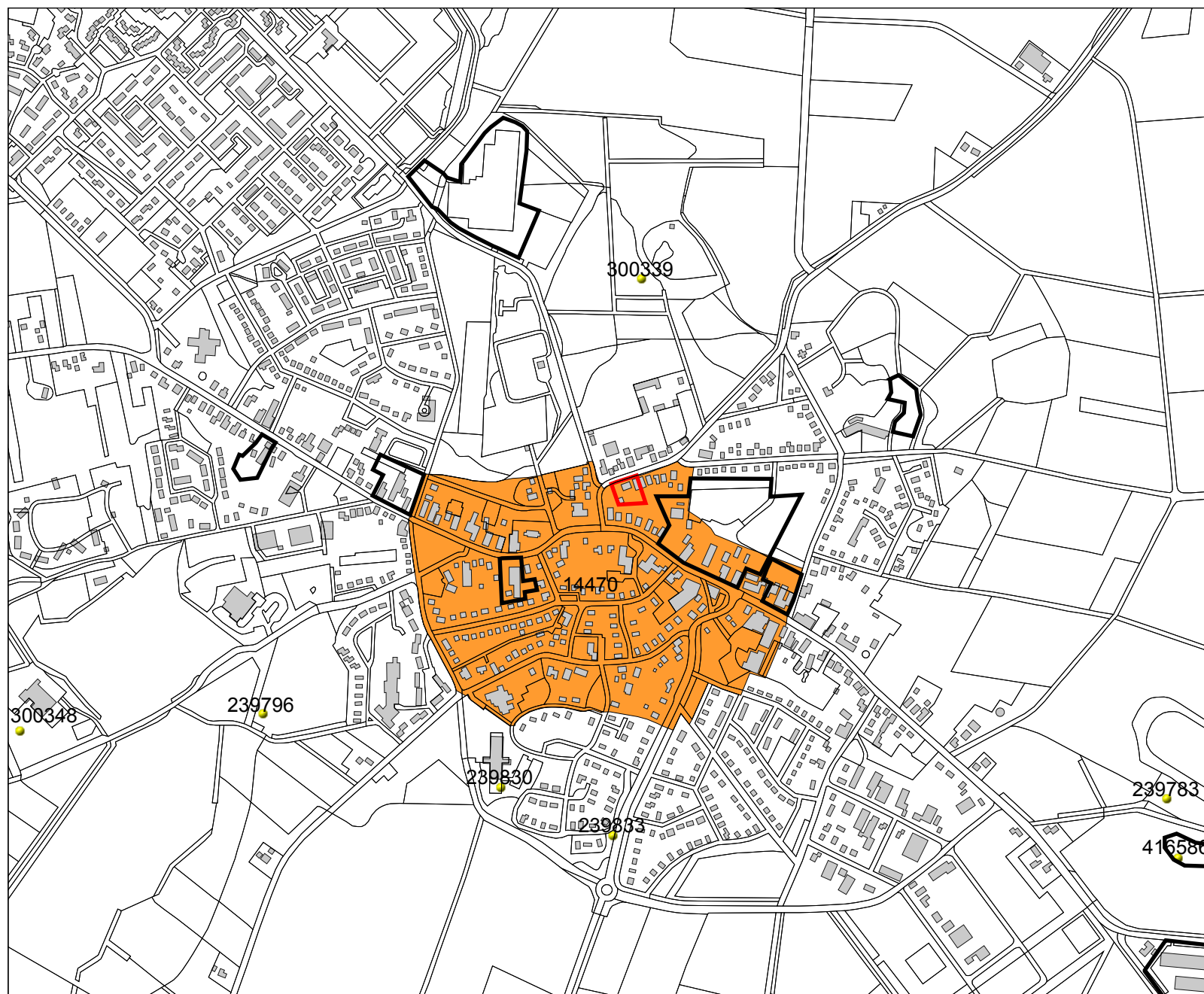
Archeologische periodes

paleolithicum:		ijzertijd:	
paleolithicum vroeg:	tot 300.000 BP	ijzertijd vroeg:	800 - 500 vC
paleolithicum midden:	300.000 - 35.000 BP	ijzertijd midden:	500 - 250 vC
paleolithicum laat:	35.000 BP - 8.800 vC	ijzertijd laat:	250 - 12 vC
paleolithicum laat A:	35.000 - 18.000 BP		
paleolithicum laat B:	18.000 BP - 8.800 vC	romeinse tijd:	
		romeinse tijd vroeg:	12 vC - 70 nC
mesolithicum:		romeinse tijd vroeg A:	12 vC - 25 nC
mesolithicum vroeg:	8.800 - 7.100 vC	romeinse tijd vroeg B:	25 - 70 nC
mesolithicum midden:	7.100 - 6.450 vC	romeinse tijd midden:	70 - 270 nC
mesolithicum laat:	6.450 - 4.900 vC	romeinse tijd midden A:	70 - 150 nC
		romeinse tijd midden B:	150 - 270 nC
neolithicum:		romeinse tijd laat:	270 - 450 nC
neolithicum vroeg:	5.300 - 4.200 vC	romeinse tijd laat A:	270 - 350 nC
neolithicum vroeg A:	5.300 - 4.900 vC	romeinse tijd laat B:	350 - 450 nC
neolithicum vroeg B:	4.900 - 4.200 vC		
neolithicum midden:	4.200 - 2.850 vC	middeleeuwen:	
neolithicum midden A:	4.200 - 3.400 vC	middeleeuwen vroeg:	450 - 1.050 nC
neolithicum midden B:	3.400 - 2.850 vC	middeleeuwen vroeg A:	450 - 525 nC
neolithicum laat:	2.850 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg B:	525 - 725 nC
neolithicum laat A:	2.850 - 2.450 vC	middeleeuwen vroeg C:	725 - 900 nC
neolithicum laat B:	2.450 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg D:	900 - 1.050 nC
		middeleeuwen laat:	1.050 - 1.500 nC
bronstijd:		middeleeuwen laat A:	1.050 - 1.250 nC
bronstijd vroeg:	2.000 - 1.800 vC	middeleeuwen laat B:	1.250 - 1.500 nC
bronstijd midden:	1.800 - 1.100 vC		
bronstijd midden A:	1.800 - 1.500 vC	nieuwe tijd:	
bronstijd midden B:	1.500 - 1.100 vC	nieuwe tijd A:	1.500 - 1.650 nC
bronstijd laat:	1.100 - 800 vC	nieuwe tijd B:	1.650 - 1.850 nC
		nieuwe tijd C:	1.850 - heden

Appendix Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: Archeologische Kaart

Archeologische waarden volgens ARCHIS

238521 / 541979



236379 / 540229

Legenda

- TOP10 ((c)TDN)
- ONDERZOEKSMELDINGEN
- VONDSTMELDINGEN
- WAARNEMINGEN
- HUIZEN
- MONUMENTEN**
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch waarde, beschermd
- PLANGEBIED

0 500 m

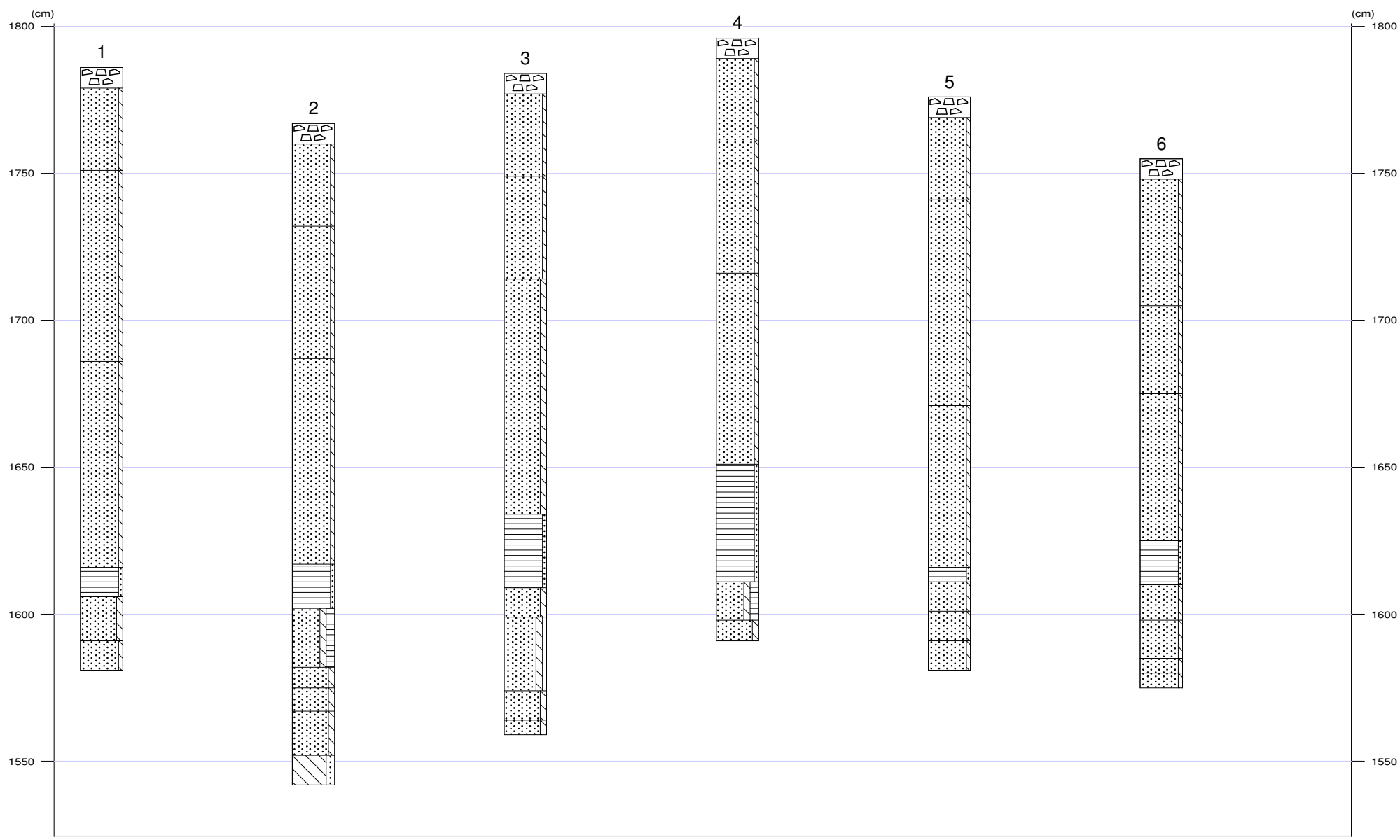


Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap



Appendix Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: Boorstaten





Appendix Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: Laagbeschrijvingen

1

X-coördinaat (m) : 237463
Y-coördinaat (m) : 541131
Maaiveld (cm) : 1786

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 7	stenen
7 - 35	zand zwak siltig, 10yr7/4, Opm.: Bestratingszand
35 - 100	zand zwak siltig, mix, Opm.: Brokken
100 - 170	zand zwak siltig, 10yr5/3, Opm.: Stuifzand
170 - 180	veen zwak zandig, 10yr2/2
180 - 195	zand matig siltig, 10yr2/1, AB-horizont
195 - 205	zand zwak siltig, 7,5yr2/3, BC-horizont, Opm.: Enkele fijne lemige niveaus

2

X-coördinaat (m) : 237467
Y-coördinaat (m) : 541111
Maaiveld (cm) : 1767

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 7	stenen
7 - 35	zand zwak siltig, 10yr7.4, Opm.: Bestratingszand
35 - 80	zand zwak siltig, 10yr2/1, Opm.: Concentratie puin rond 80 cm
80 - 150	zand zwak siltig, mix, Opm.: Fijn vlekkelig zand met keileembrokjes en onder meer scherven roodbakkend aardewerk
150 - 165	veen zwak zandig, N2/0, Veen: sterk amorf, brokkelig
165 - 185	zand matig siltig, sterk humeus, 10yr2/1, A-horizont
185 - 192	zand matig siltig, 7,5yr2/3, B-horizont
192 - 200	zand matig siltig, 10yr4/4, BC-horizont
200 - 215	zand matig siltig, 10yr6/4, C-horizont
215 - 225	leem sterk zandig, 5y5/3, Opm.: Geen keileem, maar windafzetting

3

X-coördinaat (m) : 237484
Y-coördinaat (m) : 541117
Maaiveld (cm) : 1784

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 7	stenen
7 - 35	zand zwak siltig, 10yr7/4, Opm.: Bestratingszand
35 - 70	zand zwak siltig, 10yr3/1, vergraven, Opm.: resten baksteen, cement, glas, 20e eeuws aardewerk
70 - 150	zand matig siltig, 10yr5/3, Opm.: Stuifzand
150 - 175	veen zwak zandig, N2/0
175 - 185	zand matig siltig, 10yr2/1, homogeen, A-horizont
185 - 210	zand matig siltig, zwak grindig, 7,5yr2/2, B-horizont
210 - 220	zand matig siltig, 7,5yr3/4, BC-horizont
220 - 225	zand matig siltig, 10yr5/4, C-horizont, Opm.: Gelaagd

4

X-coördinaat (m) : 237490
Y-coördinaat (m) : 541130
Maaiveld (cm) : 1796

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 7	stenen
7 - 35	zand zwak siltig, 10yr7/4, Opm.: Bestratingszand



Appendix Westerbork, Zandhoeklaan 7-9: Laagbeschrijvingen

Diepte (cm)		Omschrijving
		Grondsoort
35 - 80	zand	zwak siltig, mix, vergraven
80 - 145	zand	zwak siltig, 10yr5/3, Opm.: Stuifzand
145 - 185	veen	zwak zandig, 10yr2/2, Veen: sterk amorf
185 - 198	zand	matig siltig, sterk humeus, 7,5yr2/3, B-horizont
198 - 205	zand	matig siltig, 10yr5/4, C-horizont

5

X-coördinaat (m) : 237497
Y-coördinaat (m) : 541111
Maaiveld (cm) : 1776

Diepte (cm)		Omschrijving
		Grondsoort
0 - 7	stenen	
7 - 35	zand	zwak siltig, 10yr7/4, Opm.: Bestratingszand
35 - 105	zand	zwak siltig, 10yr4/3, vergraven
105 - 160	zand	zwak siltig, 10yr5/3, Opm.: Stuifzand
160 - 165	veen	zwak zandig, 10yr2/1
165 - 175	zand	zwak siltig, 10yr2/1, AE-horizont
175 - 185	zand	zwak siltig, 10yr2/2, B-horizont
185 - 195	zand	zwak siltig, 10yr3/3, BC-horizont

6

X-coördinaat (m) : 237483
Y-coördinaat (m) : 541105
Maaiveld (cm) : 1755

Diepte (cm)		Omschrijving
		Grondsoort
0 - 7	stenen	
7 - 50	zand	zwak siltig, 10yr7/4, Opm.: Bestratingszand
50 - 80	zand	zwak siltig, 10yr3/2, homogeen
80 - 130	zand	zwak siltig, 10yr5/3, Opm.: Stuifzand
130 - 145	veen	zwak zandig, 10yr2/2
145 - 157	zand	zwak siltig, 10yr3/1, A-horizont
157 - 170	zand	zwak siltig, 10yr2/2, B-horizont
170 - 175	zand	zwak siltig, 7,5yr2/3, BC-horizont
175 - 180	zand	zwak siltig, 10yr5/4, C-horizont

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Centrum	15
-----------	---------	----

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 6	Overige regels	25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7	Overgangsrecht	29
Artikel 8	Slotregel	30

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
 het bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork van de gemeente Midden-Drenthe;
- b. bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Zandhoeklaan7en9WE-VOO1 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. aan- of uitbouw:
 een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;
- d. aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
 het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;
- g. aan huis verbonden beroep:
 het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

- h. **achtererf:**
het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen;
- i. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. **bed & breakfast:**
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;
- k. **bestaand:**
 - 1. **bestaand gebruik:**
Het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;
 - 2. **bestaand bouwwerk:**
Een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- l. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- m. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- n. **bijgebouw:**
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;
- o. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- p. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- q. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- r. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- s. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- t. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- u. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. **dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder onder andere zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën, dierenklinieken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- w. **erker:**
uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;
- x. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- z. **horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- aa. **overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

- bb. ondergeschikt bijgebouw:
een bijgebouw ten dienste van dienstverlenende instellingen met als functie de stalling van voertuigen;
- cc. peil:
1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- dd. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- ee. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotsmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;
- ff. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
- gg. voorgevelrooilijn:
de voorgevelrooilijn is:
1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte tussen de 10 m en 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

- hh. vrijstaand bijgebouw:
een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;
- ii. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- jj. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 2. erkers die voldoen aan de bouwvoorschriften;
 3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 4. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - c. het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven;
 - d. detailhandel, waaronder niet wordt begrepen supermarkten;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. ontsluiting van het erf, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. infrastructurele voorzieningen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. een hoofdgebouw zal vrijstaand, dan wel tot maximaal twee aaneen worden gebouwd;
 - 4. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 - 5. de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat plat dak overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3 is toegestaan;
 - 6. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zullen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 7. onverminderd vorengaande dient de bebouwing qua maatvoering en verschijningsvorm te voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3.

- b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
 - 2. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. een gebouw zal in de vorm van een woongebouw worden gebouwd;
 - 4. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 - 5. de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 6. onverminderd voorgaande dient de bebouwing qua maatvoering en verschijningsvorm te voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3.

- c. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' en 'bijgebouwen' zijn toegestaan.

- d. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van de woning bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van de woning mag bedragen;
 - c. onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 - 2. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van de woning bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van de woning, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;

5. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de woning;
 6. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 8. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
 9. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van de woning waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 10. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 11. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 12. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel;
 14. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens.
- e. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de goot- en bouwhoogte, in die zin dat wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 4 of lid 3.2, sub b, onder 4:
en worden toegestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten;
 3. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
 4. het gebruik van een hoofdgebouw dan wel een woning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 5. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 6. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor het uitoefenen van zelfstandige bedrijven categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven, zelfstandige dienstverlenende bedrijven dan wel detailhandel;
 7. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - g. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse.
- b. Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals aangegeven in bijlage 2 opgenomen tabel met parkeernormen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5, sub a:
en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast mag alleen plaatsvinden op een perceel waar ook een (bedrijfs)woning aanwezig is;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mogen maximaal zes personen tegelijkertijd in de bed and breakfast verblijven;

7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 11. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. lid 3.1:
- en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis- verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 4

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5

Algemene afwijkingsregels

- 5.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de hoogte van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 3 m.
- 5.2 De onder 5.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. het bebouwingsbeeld.

Artikel 6

Overige regels

6.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 7

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork'.

Colofon

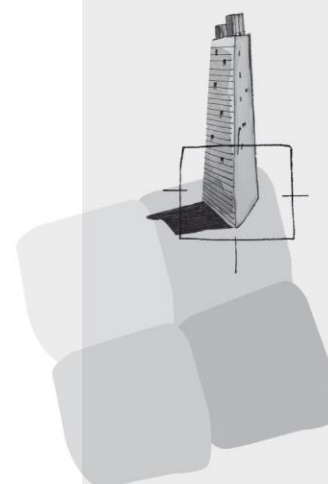
Opdrachtgever
Gemeente Midden-Drenthe

Contactpersoon
Mevrouw R. Ipema

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
153.06.51.00.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

B i j l a g e n

1. Staat van bedrijven
2. Tabel met parkeernormen
3. Beeldkwaliteitsplan

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
	33		computerfabrieken incl. reparatie									
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30			10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:									
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
			goederen									
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Tabel met parkeernormen

Functie	Parkeernorm
Apotheek	2,2 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Arts/maatschap/therapie	1,75 parkeerplaats per behandelkamer
Bedrijven intensief (Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven industrie, laboratorium, werkplaats).	1,45 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Bedrijven extensief (arbeids/ bezoekersextensieve bedrijven, zoals (loods, opslag, transportbedrijf).	0,55 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Showroom (auto's, keukens, meubels)	1,1 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Bibliotheek/ museum	0,6 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Bioscoop/ theater	0,25 parkeerplaats per zitplaats
Café/bar/disco/cafetaria	5,0 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Dansstudio/ sportschool	3,5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Casino, amusementscentrum	4,0 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Cultureel centrum/ wijkgebouw	2,0 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Wijkcentra/ supermarkt	3,25 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Bowling/ biljart	2,0 parkeerplaatsen per baan/tafel
Detailhandel	3,3 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Dienstverlening met baliefunctie	2,0 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Dienstverlening zonder baliefunctie	1,5 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Evenementenhal/ congresgebouw	5,5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Hotel	1,0 parkeerplaats per kamer
Kinderdagverblijf	0,7 parkeerplaats per 100 m ² BVO
Onderwijs basis- en middelbare	1,0 parkeerplaats per leslokaal
Onderwijs MBO, ROC en HBO	6,0 parkeerplaatsen per leslokaal
Restaurant	9,0 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Wonen	2,4 parkeerplaats per grondgebonden woning
Appartementen	2,1 parkeerplaats per appartement
Verpleeg/ verzorgingstehuis	0,7 parkeerplaats per wooneenheid
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5 parkeerplaats per zelfstandige woning
Overig	1,5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

Appartementen + woningen aan de Zandhoeklaan te Westerbork



Beelkwaliteitsplan Appartementen + woningen aan de Zandhoeklaan te Westerbork

Inhoud

1. Inleiding
2. Het plangebied
3. Ontwikkeling
4. Voorwaarden ruimtelijke- & beeldkwaliteit
 - 4.1 Ligging
 - 4.2 Massa & vorm
 - 4.3 Detaillering
 - 4.4 Materiaal - & kleurgebruik
5. Referentiebeelden

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan en zal gebruikt worden als toetsingskader voor de bouwregels (goothoogtes, dakhoogtes, etc.). Voor de gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

Er is binnen dit beeldkwaliteitsplan voor gekozen om een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen, omdat deze bouwplannen in nauw contact met de gemeente zullen worden ontwikkeld. Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende locatie en een aantal richtlijnen met betrekking tot materiaal en kleurgebruik is het vooral van belang dat er samenhang gaat ontstaan ten opzichte van de bestaande bebouwing en de geplande nieuwbouw van het plan.

2. Het plangebied



De bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich redelijk centraal in Westerbork. Het betreft de locatie waar nu nog de bebouwing van een (voormalige) meubelzaak en kapsalon staat. De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de hoek Zandhoeklaan/Groeneweg/Hoofdstraat te Westerbork. Het betreft de percelen Zandhoeklaan 7 en 9.



Zandhoeklaan 7 en 9

Voorafgaand aan de structuurvisie zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze betreffende locatie, zowel qua bebouwing als de (openbare) ruimte te komen. Door Kontour Vastgoed is een plan van ontwikkeling opgesteld die past binnen deze structuurvisie van de gemeente.

De bestaande bebouwing van de Zandhoeklaan wordt gekenmerkt door een dorpse korrelmaat bestaande uit bebouwing van de periode begin 20e eeuw tot (geschakelde) woningen uit de jaren '70. De volumes van de woningen zijn relatief eenvoudig van opzet en hebben voornamelijk een opbouw van één laag met kap. Deze kap kan zowel langs als dwars op de weg staan. Incidenteel staat er een woning die rijker is van structuur en ook een wat gedifferentieerdere opbouw en kapvorm kent (Zandhoeklaan 20).



Zandhoeklaan 20

De aansluiting met de Hoofdstraat wordt aan de ene zijde geflankeerd door de bebouwing van "Wooncentrum Dobben" en aan de andere zijde het fors bemeten jaren '30 raadhuis "t Oale Gemeentehoes". In de Hoofdstraat staan de bouwmassa's wat dicht op elkaar en liggen deze prominenter aan de weg.



"t Oale Gemeentehoes"



"Wooncentrum Dobben"



De Hoofdstraat



De Hoofdstraat

De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een belangrijke T-splitsing met de Groeneweg waarbij veel fietsverkeer en autoverkeer aanwezig is. Binnenkort wordt deze locatie verkeerskundig herzien en krijgt een nieuwe weg- en fietspadenstructuur. Deze nieuwe setting is reeds in het plan

meegenomen. De ruimtelijke kwaliteit van deze locatie wordt geaccentueerd door een parkje. Naast het openbare groen van het parkje wordt de loop van de Zandhoeklaan gekenmerkt door de bestaande monumentale boomstructuur die tot ver buiten het dorp doorloopt.



Parkje aan de T-splitsing met de Groeneweg



Bestaande monumentale boomstructuur



De Groeneweg

3. Ontwikkeling

Op basis van de ontwerpschets kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan Westerbork. Om de nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken, is een vernieuwd bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Er is sprake van bebouwing die zowel functioneel als visueel gedateerd is. Nieuwbouw van woningen leidt tot verbetering in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bouw van woningen, zowel grondgebonden als gestapeld is passend op deze locatie in de kern. Voorzieningen liggen op korte afstand van de locatie.



De nieuwe situatie

Het plan kent maximaal tien woningen: acht appartementen en twee grondgebonden woningen. De appartementen zullen geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Het plan sluit met de geschakelde woningen aan op de bestaande bebouwing in de Zandhoeklaan. Hierbij wordt zowel qua gevel de bestaande rooilijn gevolgd als een aansluiting gemaakt in de bouwhoogte van één laag met kap. Deze woning loopt in bouwhoogte geleidelijk over in het woongebouw en gaat van anderhalf naar een hoogte van twee lagen met kap. Dit geldt ook voor het bouwdeel aan de achterzijde van het gebouw.

Overhoeks bij de kruising aan de parkzijde wordt een accent gemaakt van drie lagen met kap. De bouwmassa zelf wordt subtiel geparcelleerd door sprongetjes in de gevellijn en de kap om aan te sluiten bij de breedte korrelmaat van de bestaande structuur.



Impressie vanuit de Zandhoeklaan

De hoogte van de bouwlaag wordt ter plaatse van de dakrand geaccentueerd door een bakgoot die als een serpentinelint rondom het gebouw loopt. Bij de dakkapellen, die deel uitmaken van dit lint, ontstaat een staccato effect die op een speelse manier de geleidelijk oplopende hoogte van de bouwlagen onderbreekt. De woning heeft een accent in de vorm van een puntgevel. In het woongebouw wordt dit accent herhaald ter plaatse van de punt bij het parkje.



Impressie vanaf de Groeneweg

In het plan wordt accent van dit parkje tevens benadrukt door juist hier in het middendeel het hoogste punt van het gebouw te situeren. De bouwdelen aan weerszijden van het middendeel zijn lager en hebben een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Terug liggend ten opzichte van deze kap is een penthouse geplaatst die als het ware door de punt heen loopt.

De woning en het woongebouw worden om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing uitgevoerd in omgevingseigen materialen. Zo wordt voor het metselwerk gekozen voor een natuurrode genuanceerde baksteen. Het trasraam zal als basement in een donkerdere baksteen

worden uitgevoerd en/of met een donkerdere specie worden gevoegd. Bij de dakpan wordt gedacht aan een keramische antraciete ovh pan. De terug liggende gevel van het penthouse wordt uitgevoerd in een lichte keramische gevelbekleding zodat deze zo min mogelijk contrasteert tegen de achtergrond van de lucht. De grijze raamkozijnen in de gemetselde gevels zijn terug liggend geplaatst om de “gaten” in het metselwerk te accentueren. De draaiende delen zijn wit geaccentueerd. Ook wisselt de openingszijde per laag om het speelse effect te versterken en de woonfunctie te accentueren.

Het achter terrein is voornamelijk bedoeld voor parkeren voor de bewoners. De aantallen parkeerplaatsen voldoen aan de gestelde eisen van de Gemeente en zijn deels als carport uitgevoerd. De bestrating van de parkeerplaatsen loopt over in de toegangsweg en wordt in klinkerwerk uitgevoerd om aansluiting te vinden bij de bestrating van de Zandhoeklaan.

Naast het openbare groen van het parkje wordt de loop van de Zandhoeklaan gekenmerkt door de hoge monumentale boomstructuur die tot buiten het dorp doorloopt. Ter plaatse van de planlocatie wordt deze groenstructuur aangeheeld door een zelfde soort bomen te planten in een doorgetrokken structuur. Ook het bestaande parkje zal worden geïntegreerd in het groen van de geplande ontwikkeling zodat er een vloeiende overgang ontstaat tussen openbaar en de tuinen van het privégebied.

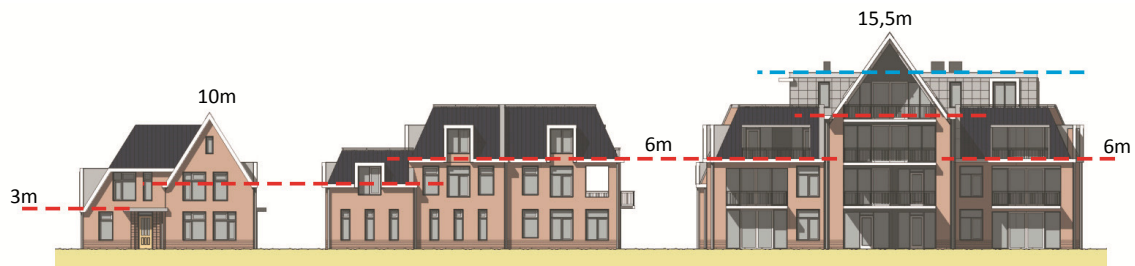
4. Voorwaarden ruimtelijke- & beeldkwaliteit

4.1 Ligging

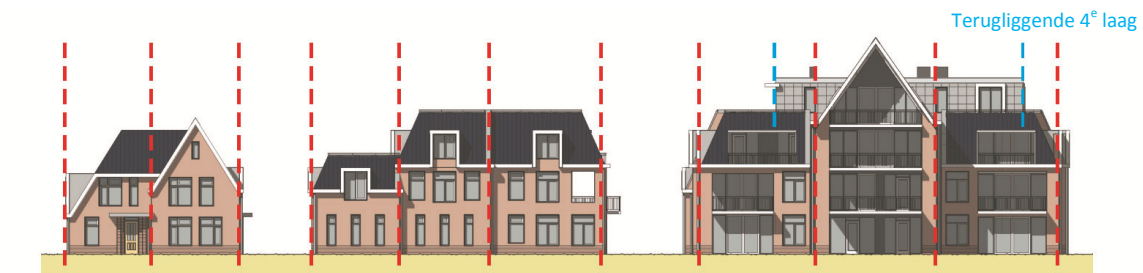
- De hoofdgebouwen dienen binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden woningen' en 'bijgebouwen' op de bestemmingsplankaart zijn toegestaan.

4.2 Massa en vorm

- De grondgebonden woningen dienen een schakel te vormen tussen de bestaande bebouwing en de te realiseren appartementen. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op vanaf de bestaande bebouwing naar de hoek: Aansluiting op de bestaande bebouwing start met een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 10m. en loopt geleidelijk op naar een goothoogte van 6m richting de kruising met de Groeneweg.
- Een deel van het appartementengebouw is als accentbebouwing gedacht in 3 lagen met kap en een maximale nokhoogte van 15,5m.
- De vierde bouwlaag is grotendeels terug liggend ten opzichte van de onderliggende bouwlagen.



Horizontale oplopende geleiding met trapsgewijs oplopende bouwhoogte.



Verticale parcellering met een 4^e bouwlaag die zo veel mogelijk terug ligt ten opzichte van hoofdmassa.

- Nadruk wordt gelegd op parcellering. Deze zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan de dorpse bebouwing.
- Dakvlakken overwegend in antraciete pan uitvoeren aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Nokrichting haaks of dwars op de weg aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Platte afdekking mogelijk in combinatie met schuine dakvlakken of terug liggend ten opzichte van de hoofdmassa.

4.3 Detaillering

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.

4.4 Materiaal - & kleurgebruik

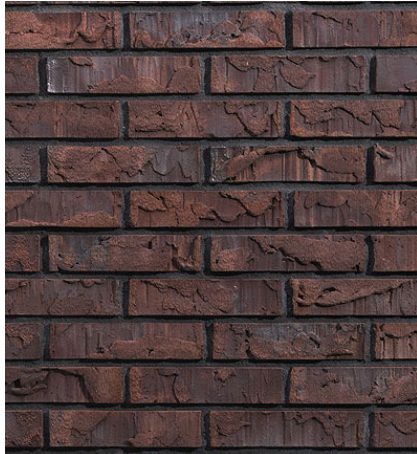
- Er dient gezocht te worden naar een natuurlijke/warme uitstraling.
- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen in een rode of bruin genuanceerde aardtint aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Het dak kan bestaan uit een zwarte of antracietkleurige pan die qua kleur aansluitend bij de bestaande bebouwing. Voor de eventuele dakpannen is het niet gewenst glanzende geglaazuurde pannen te gebruiken.
- (Gevel)tegels met een natuurlijk uitstraling
- (Verf)kleuren met een warme kleurtoon, dit in harmonie met de gekozen materialen.
- De in dit document getoonde kleuren van materialen dienen slechts ter illustratie. De definitieve kleur- en materiaalkeuze zal door middel van bemonstering moeten worden vastgelegd.



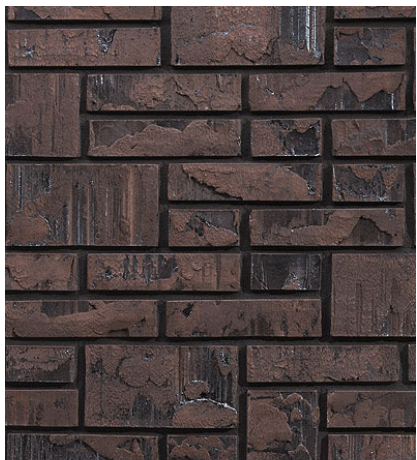
Rood genuanceerd in Singelland college te Drachten



Roodbruin genuanceerd in Theater De Spiegel te Zwolle



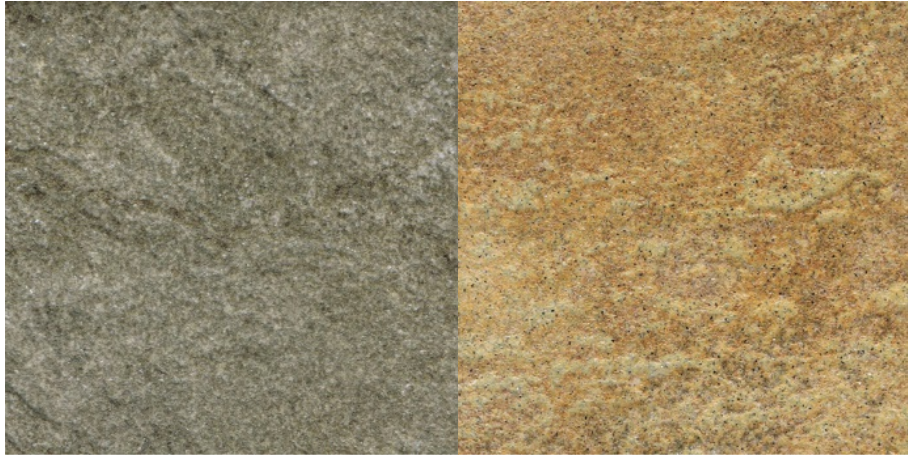
Bruin genuanceerd in Villa Vrijheidslaantje te Ebse



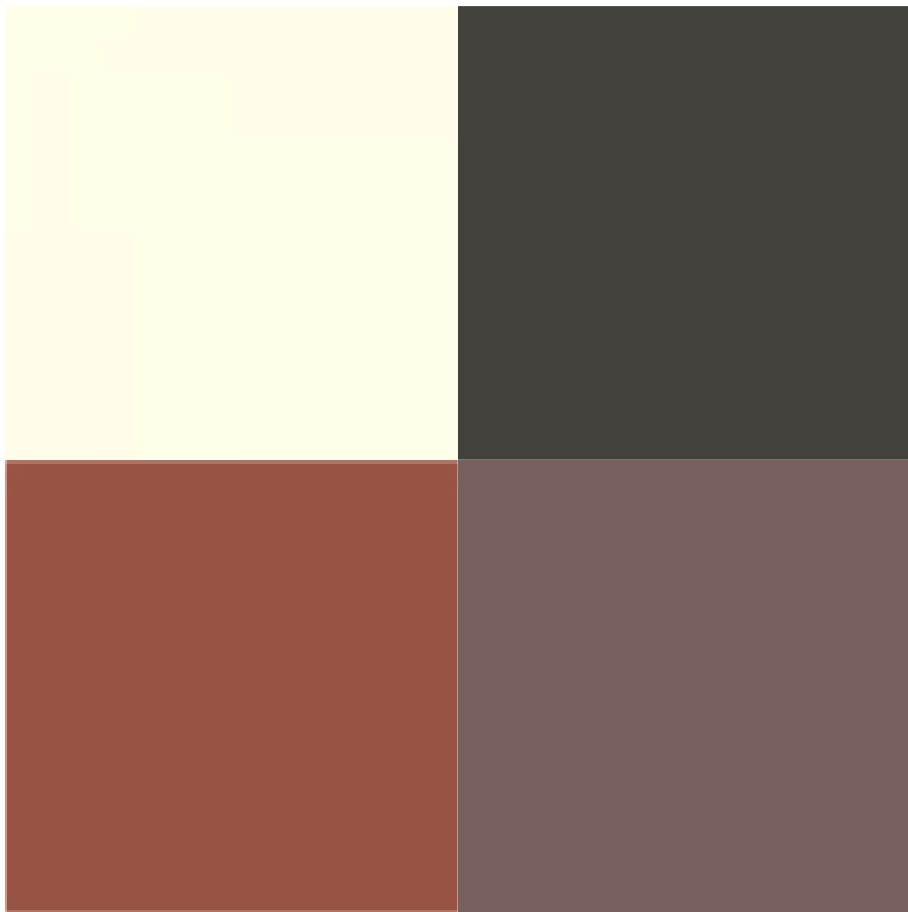
Bruin in Villa Lommerijk, Plan Noorderzoom te Lelystad



zwarte of antracietkleurige pan



Tegelwerk met een natuurlijke uitstraling



Kleuren met een warme uitstraling

5. Referentiebeelden

