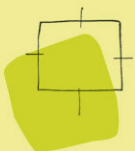


**Bestemmingsplan Vledder, woning Brink
18 en 19 te Vledder**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Vledder, woning Brink 18 en 19 te Vledder

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
- Vleermuizenonderzoek
- Watertoets
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek

22 november 2011
Projectnummer 268.25.02.44.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Woningen	11
2.2	Vledder	12
3	Planbeschrijving	15
4	Beleid	17
4.1	Provinciaal beleid	17
4.2	Gemeentelijk beleid	18
5	Onderzoeken	21
5.1	Milieuzonering	21
5.2	Wet geluidhinder	21
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Ecologie	23
5.5	Watertoets	25
5.5.1	Bestaande waterhuishouding	25
5.6	Bodem	26
5.7	Archeologie	26
5.8	Externe veiligheid	28
5.8.1	Inrichtingen	28
5.8.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	28
5.8.3	Buisleidingen	29
6	Juridische vormgeving	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Opzet	31
6.3	Bestemming	32
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	32
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Inspraak en overleg	35
8.1	Inspraak	35
8.2	Overleg	39

Inleiding



Het plan is om de woningen aan de Brink 18 en 19 te Vledder te slopen en hiervoor één nieuwe woning in de plaats te laten komen. Dit bestemmingsplan omvat de kadastrale percelen van beide woningen.

AANLEIDING

De gemeente Westerveld heeft reeds aangegeven positief tegenover het voornemen te staan, zodat het gewenste plan kan worden uitgevoerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Vledder (vastgesteld september 2009 en goedgekeurd december 2009) heeft het terrein de bestemming Centrum, waar wonen is toegestaan. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen een woning kan worden opgericht. Bovendien geldt voor het gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (AMK-terrein) en hebben de gronden ten westen van het bouwvlak een aanduiding 'bijgebouwen', waarbinnen bijgebouwen onder voorwaarden mogen worden opgericht.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het bestaande bouwblok. Bovendien is initiatiefnemer voornemens om het bijgebouw (garage) te realiseren buiten de bestaande grenzen van het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet bij recht realiseerbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan. Met het oog op het realiseren van de woning dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke op 1 juli 2008 in werking is getreden.

PLANSYSTEMATIEK

De verbeelding is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) en voldoet aan de digitale eisen.

Het volgende hoofdstuk zal de huidige situatie van het plangebied weergeven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 4 staat het provinciaal en gemeentelijk beleid centraal. Hoofdstuk 5 gaat in op milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de juridische vormgeving. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk komt de verslaggeving van de inspraak en het overleg aan de orde.

LEESWIJZER

Huidige situatie

2

2.1

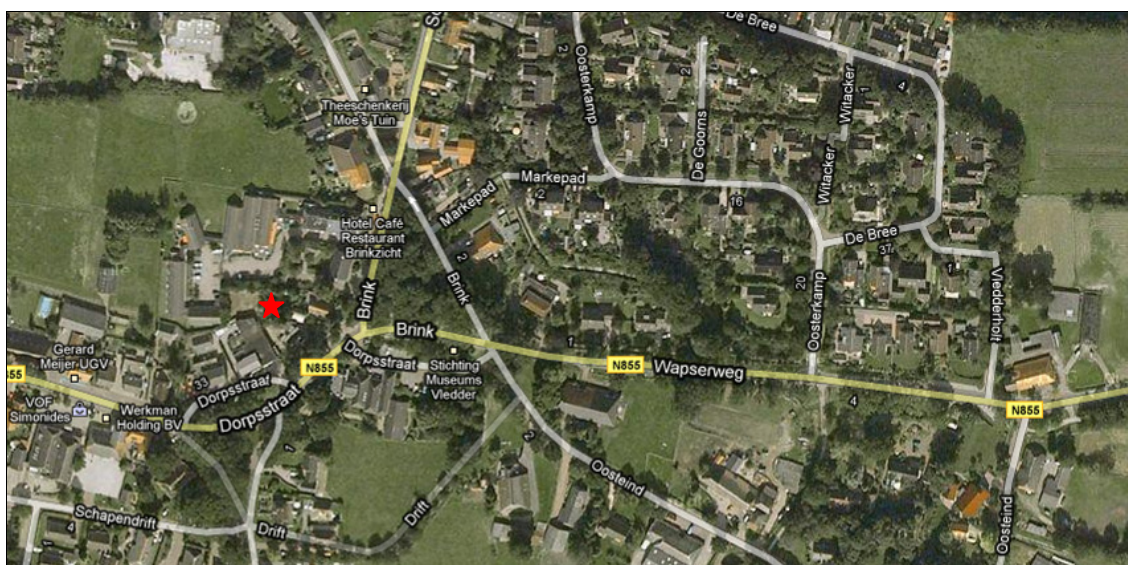
Woningen

De woningen aan de Brink 18 en 19 zijn gelegen nabij het kruispunt Brink/Wapserweg met aan de overkant de brink en het museum Vledder. De percelen Brink 18 en 19 bestaan allebei uit een woning met bijbehorend erf met een grote achtertuin. Tussen deze tuinen en de achterkant van het parkeerterrein van Hotel Brinkzicht is een groenstrook aanwezig die in eigendom is van de gemeente.

LIGGING

De twee woningen op de percelen Brink 18 en 19 zijn relatief klein in vergelijking met de overige bebouwing in de directe omgeving.

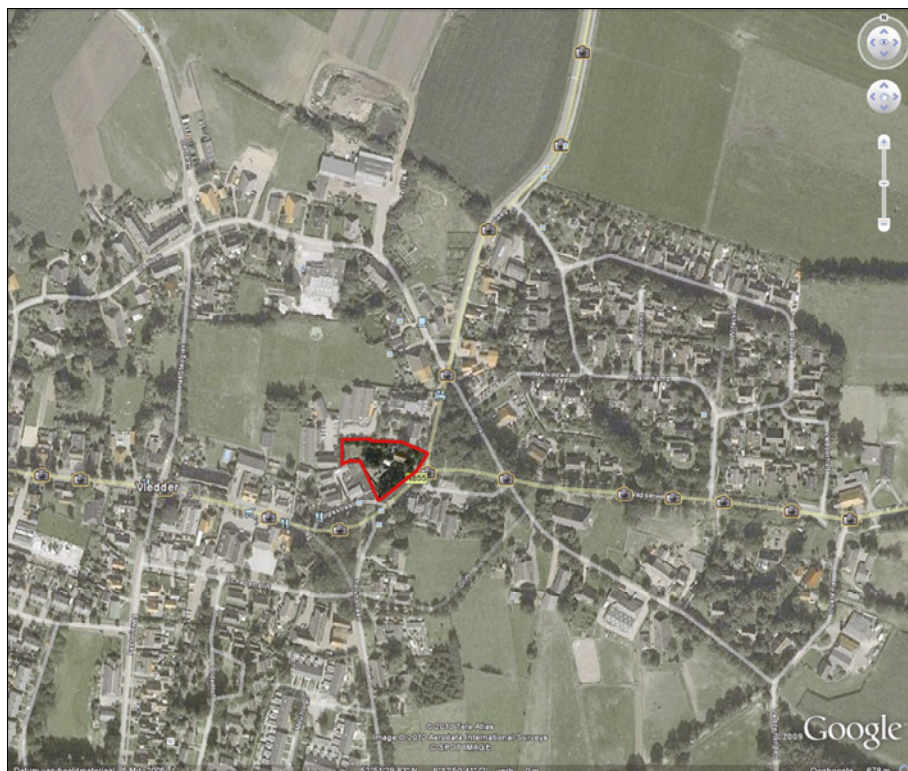
Vledder ligt ten noordoosten van Steenwijk (op 10 km), in het westelijke deel van de provincie Drenthe. Via Frederiksoord is er vanuit Vledder aansluiting op de A32 (8 km).



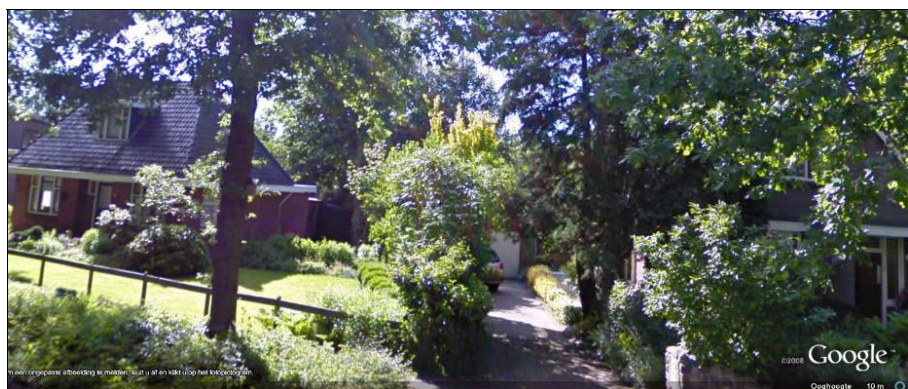
Omgeving plangebied

Het plangebied bestaat uit de hiervoor genoemde woningen met een deel van het bijbehorend erf; de oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 1.650 m².

HET PLANGEBIED



Omvang plangebied percelen Brink 18 en 19



Woningen

2.2

Vledder

VLEDDER

Vledder is het kleinste van de vier hoofddorpen in de gemeente Westerveld. Het beschikt over een vrij volledig pakket basisvoorzieningen.

Vledder is een oud esdorp met brinken, es en madelanden (hooiland) langs de Vledder Aa. Het behoort tot de cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen in Drenthe.

De oude dorpsstructuur is nog goed herkenbaar met Dorpsstraat - Brink - De Hoek als kerngebied. Doordat in dit gebied slechts in beperkte mate planmatig is gebouwd, wordt het dorpsbeeld nog bepaald door een kerk, karakte-

ristieke (woon)boerderijen, een molen en open ruimten met een vrij natuurlijke overgang naar de es aan de noordzijde en de natuurgebieden aan de westzijde.

Afgezien van de woningbouw uit de jaren vijftig van de vorige eeuw aan de Van Royenlaan en in Oosterkamp, heeft de planmatige woningbouw zich vrijwel geheel ten zuiden van het oorspronkelijke kerndorp afgespeeld.



Landschappelijk is Vledder het meest zuidwestelijke esdorp binnen de gemeente. Direct ten zuiden en ten westen van Vledder begint het veenkoloniale landschap (Frederiksoord, Wilhelminaoord en Vledderveen).

LANDSCHAP

De directe omgeving van Vledder bestaat uit een aantrekkelijke afwisseling van landbouw, natuur en bos. Recreatie en toerisme vormen vanouds belangrijke functies. Dit weerspiegelt zich onder andere in de aanwezigheid van verschillende verblijfsaccommodaties en recreatieve voorzieningen.

Plan beschrijving

3

Het plan

Het plan is om de twee woningen aan de Brink 18 en 19 te Vledder te slopen en hiervoor in de plaats één grotere woning terug te laten komen. Ruimtelijk sluit dit aan bij de grote gebouwen die in de directe omgeving staan.

Op de navolgende tekening is de nieuwe woning ingetekend, waarin de huidige bebouwing ook nog zichtbaar is.

De woning heeft een oppervlak van circa 200 m² inclusief uitbouw) en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 8,5 m.

Het bijgebouw bestaat uit een berging en garage voor twee auto's en beslaat een oppervlak van circa 94 m² en afdak). Het toekomstige bijgebouw wordt vrijstaand en ten oosten van het hoofdgebouw gebouwd.

“Hoewel dit afwijkt van de plansystematiek van het bestemmingsplan Vledder, om bijgebouwen ‘achter’ de hoofdgebouwen te plaatsen, wordt daar in dit plan van afgeweken. Door het bijgebouw op dezelfde plaats als de bestaande woning nummer 18 te plaatsen, blijft de ruimtelijke opbouw van het straatbeeld intact. Hierbij is ervoor gekozen om de bouwmassa ter plekke van nummer 18 2 m naar voren te schuiven. Deze keus is gemaakt omdat door verlegging van de Brink/Wapserweg de afstand van de bouwmassa tot de weg in het verleden is vergroot. Door nu de bouwmassa iets op te schuiven, wordt de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte hersteld.”

Naast de garage is er ook gelegenheid voor parkeren op het erf op een voor de garage gelegen pleintje. De overige onbebouwde gronden van het perceel worden ingericht als tuin ten behoeve van het wonen.



Cultuurhistorisch is het van belang dat de nieuwbouw recht doet aan de specifieke geschiedenis van Vledder als oud brinkdorp.

Om de schaalvergroting van het individuele woonprogramma in te passen in de kleinschalige historische dorpsbebouwing, is in het ontwerp de schaal van de huidige bebouwing op de percelen Brink 18 en 19 te Vledder als volgt verwerkt: de twee kleine nevenvolumes zijn als puntgevels respectievelijk loodrecht en onder een stompe hoek op de nok van het hoofdvolume geplaatst. De schaal van het bebouwingslint langs de doorgaande weg is weer hersteld en de kleur en het materiaalgebruik van het dorp is overgenomen. Met oog hierop is het bijgebouw aan de voorkant van het bouwvlak geplaatst.

4.1

Provinciaal beleid

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door de Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. Momenteel is de provincie bezig met de uitwerking van de visie in een uitvoeringsparagraaf (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, de ambities, de rollen, de verantwoordelijkheden en de sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN DRENTHÉ II

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: ‘Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten’.

KERNKWALITEITEN

Deze kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie Drenthe heeft de kernkwaliteiten opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Deze kaart is samengesteld uit zes verschillende kaarten. Voor het plangebied is de kaart die betrekking heeft op de cultuurhistorie van belang. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied in een waardevol esdorp ligt. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het beleid ten aanzien van de cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal. Ten eerste het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en ten tweede het versterken van de ruimtelijke identiteit. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze twee doelstellingen.

Voor het overige heeft het plangebied op de kernkwaliteitenkaart geen specifieke aanduiding.

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Bij het inpassen van ruimtevrage functies dient de SER-ladder te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaarvervoervoorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie en toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

Het plangebied betreft de realisatie van een nieuwe woning op een bestaand (woon)perceel. Hiervoor wordt geen nieuwe ruimte aangewend, waardoor wordt voldaan aan uitgangspunten van de SER-ladder.

De omgevingsvisie gaat vergezeld van een visiekaart. Deze kaart geeft aan dat het plangebied ligt in het gebied dat is aangemerkt als ‘overige functies’.

Op het onderhavige plan is het thema wonen van toepassing. Ten aanzien van het wonen zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag). Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners, aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur.

4.2

Gemeentelijk beleid

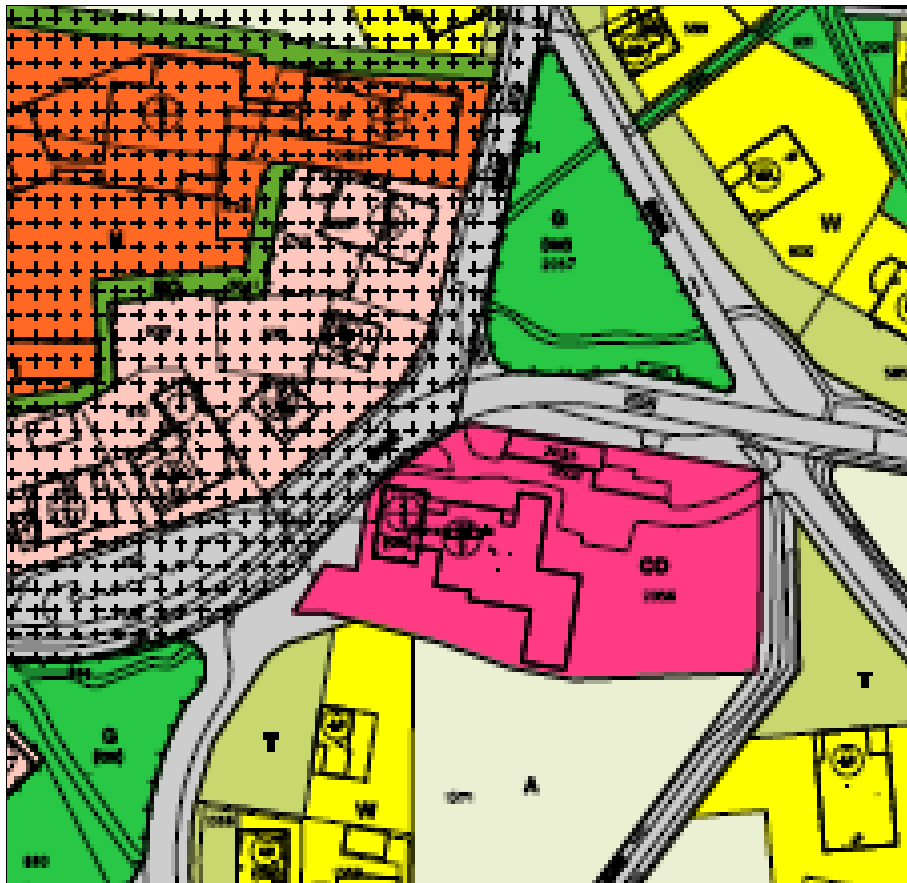
De gemeente heeft geen specifiek beleid voor particuliere plannen die voorzien in het verminderen van een aantal woningen. Een belangrijk beleidsuitgangspunt is de situatie zoals neergelegd in het bestemmingsplan Vledder.

De gemeente Westerveld heeft in december 2009 het bestemmingsplan Vledder 2009 vastgesteld. Hierin heeft het plangebied de bestemming Centrum en dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Binnen de centrumfunctie is wonen toegestaan. Binnen de aanwezige bouwblokken kan een woning worden opgericht.

Aan de achterkant van de bouwblokken ligt een gebied met de aanduiding ‘bijgebouwen’, waarbinnen bijgebouwen kunnen worden opgericht.

De voorgenomen woning ligt voor een groot deel niet in de bestaande bouwblokken en het bijgebouw is gepland op een deel van het perceel waarbinnen dat niet is toegestaan (geen aanduiding bijgebouwen). In dit kader is het voornemen strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De woning is, zoals hiervoor blijkt, niet strijdig met de centrumfunctie, waardoor een belangrijk uitgangspunt in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd. Daaraan kan worden toegevoegd dat in de vorige bestemmingsplannen heeft gegolden dat één dan wel twee woningen op deze locatie waren toegestaan.



Welstandsnota

In 2008 heeft de gemeente Westerveld de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie.

De Woningwet noemt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde om bouwplannen op redelijke eisen van welstand te laten toetsen. De nota biedt het inhoudelijke kader voor het overleg met de betrokkenen en de uiteindelijke advisering.

De bepalingen in de nota moeten zorgen voor efficiënte en transparante procedures.

Het beleid voor de kern Vledder is gericht op handhaving van de karakteristieke bebouwing en een zorgvuldige inpassing van uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen. Het gebied bezit, cultuurhistorisch gezien, een aantal waardevolle ruimtelijke elementen. Er geldt voor de bebouwing dan ook een

bijzonder welstandsbeleid. De welstandscriteria die voor Vledder gelden zijn onder andere:

Ligging

- in de kern een ogenschijnlijk willekeurige situering, haaks en langs het grillige wegenpatroon (verstrooide bebouwing);
- bestaande situering, rooilijnen en (nok)oriëntatie van de bebouwing zijn maatgevend;
- voorgevelarchitectuur aan de straatzijde;
- situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Massa en vorm

- de karakteristieke bebouwing kenmerkt zich door één bouwlaag met kap en een lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is;
- bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.

Detaillering

- een sobere, maar zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detaillering toepassen;
- detaillering bijgebouwen sober, passend bij en ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels van de hoofdgebouwen in steenachtig materiaal;
- dakbedekking hoofdgebouwen in niet spiegelende dakpannen of riet;
- gevels van bijgebouwen in steen, kleur passend bij hoofdgebouw of hout in een donkere kleur;
- dakbedekking van bijgebouwen in niet spiegelende dakpannen, riet of eigentijdse materialen zoals dakpanprofielplaten in een donkere kleur.

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, doet de nieuwbouw in het plangebied recht aan de specifieke geschiedenis van Vledder als oud brinkdorp. De schaal van de bestaande bebouwing is verwerkt in het ontwerp, waardoor de schaal van het bebouwingslint langs de doorgaande weg is hersteld. Voor het materiaal- en kleurgebruik geldt dat wordt aangesloten bij het kleur- en materiaalgebruik in het dorp.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen het welstandsbeleid voor Vledder, er is immers sprake van een zorgvuldige inpassing van de vernieuwing van bestaande gebouwen.

O n d e r z o e k e n

5

In dit hoofdstuk komen de verschillende onderzoeksaspecten aan de orde die relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan.

5.1

Milieuozonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden zich te ontwikkelen of te vestigen. Met andere woorden, ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van betrokkenen moet worden gehandhaafd.

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuozonering (2009) staan richtafstanden tot gevoelige bestemmingen op basis van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de nabije omgeving van het plangebied is een museum op circa 25 m en een hotel op circa 15 m. Volgens de VNG-brochure gelden hiervoor de richtafstanden van 10 m. Deze richtafstanden vormen geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.2

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid om een woning te realiseren. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig object. Daarom dient toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

De Dorpsstraat kent, evenals de gehele kom van Vledder, een maximum snelheid van 30 km/uur en heeft een functie als erftoegangsweg. Deze functie geldt ook voor de op de Brink aansluitende wegvakken buiten de bebouwde kom. De Brink is ook vormgegeven als een 30 km/uur-gebied. Daarnaast is de verkeersintensiteit relatief gering. Dit betekent dat de functie, de vormgeving

GELUIDZONES

en het gewenste gebruik op elkaar zijn afgestemd. Dit houdt in dat een akoestisch onderzoek niet nodig is.

5.3

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd.

- Die locaties waarop de regelgeving van toepassing is.
- De definitie van natuurlijke bronnen.
- Mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING NEDERLAND

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

NSL/NIBM

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

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het vervangen van twee woningen door één woning. De verwachting is dat door deze veranderingen het aantal autoritten

per saldo niet zal toenemen en dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet zal overschrijden. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4

Ecologie

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 en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 18 februari 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit de woningen Brink 18 en 19 en bijbehorende tuinen.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket1 (kilometerhok 210-541, d.d. 18 februari 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het gebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen en egel) en zwaarder beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het projectgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

In de woningen kunnen zwaar beschermde vleermuizen worden verwacht. In de bebouwing zijn potentiële verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig. Hierbij gaat het onder andere om de tussenruimten tussen het dakbeschot en de dakpannen.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan in dit plangebied ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden ruim voor het

broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. De eventuele aanwezigheid hiervan kan niet worden uitgesloten. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen uit te sluiten, dan wel aan te tonen, zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld op ruim een kilometer afstand van het projectgebied. De meest nabijgelegen beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur betreffen de Vleddermade langs de Vledder Aa op 600 m ten noordwesten van het projectgebied.

EFFECTEN Gezien de huidige situatie, de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om deze visie te bevestigen.

CONCLUSIE Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat het projectgebied beperkte natuurwaarden kent. Er is echter geen volledig beeld ontstaan van de natuurwaarden waardoor een vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet noodzakelijk is. Gezien de bekende gegevens van Het Natuurloket en de waargenomen terreinomstandigheden tijdens het veldbezoek kan hierbij echter worden volstaan met een nader onderzoek naar de gebiedsfuncties van vleermuizen in het projectgebied.

Uit de ecologische inventarisatie is verder naar voren gekomen dat een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk is.

NADER ONDERZOEK Alle vleermuizen staan in tabel 3 van de AMvB 2004 en tabel IV van de Habitatrictlijn en vallen hiermee in het zwaarste beschermingsregime. Voor verstoring van zwaar beschermde soorten kan slechts onder bepaalde (stringente) voorwaarden ontheffing worden verleend. De algemene beleidslijn hierbij is dat overtreding van de Flora- en faunawet dient te worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen. In het mitigatieplan worden de werkwijze en eventuele maatregelen beschreven, waardoor de ingreep zodanig wordt gemitigeerd, dat er geen effecten zijn te verwachten op het goede voortbestaan van de soort op de locatie van de ingreep. Onderzoeken naar de aanwe-

zigheid van vleermuizen kunnen in verband met de winterslaap pas vanaf medio april (afhankelijk van de weersomstandigheden) doorlopend tot en met oktober worden uitgevoerd.

In de maanden mei en juni is een onderzoek uitgevoerd naar kraam- en zomer-verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn vooralsnog geen verblijfplaatsen aangetroffen. Op basis van het protocol¹ zou ook de paarperiode van vleermuizen minimaal tweemaal (half augustus tot en met september) met een minimale tussenliggende periode van 20 dagen moeten worden onderzocht.

Wanneer blijkt dat paarverblijven aanwezig zijn, dan zal dit naar verwachting de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Paarverblijven zijn doorgaans (in overleg met de opdrachtgever) op verschillende manieren te mitigeren.

Het Nader onderzoek naar vleermuizen Brink 18-19 te Vledder is separaat als bijlage toegevoegd.

5.5

Watertoets

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.5.1

Bestaande waterhuishouding

Het onderhavig plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Het Waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe 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.

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 1.500 m².

WATERHUISHOUDING

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 op-

VOORKEURSBELEID HE-
MELWATERAFVOER

¹ GaN, NGB en Zoogdiervereniging, 2011 Vleermuisprotocol versie 30 maart 2011. Gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, www.gegevensautoriteitnatuur.nl, Utrecht.

pervlaktewater 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.

In dit geval wordt aangesloten bij de bestaande riolering.

AANLEGHOOGTE VAN DE BEOUWING

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte 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 te voorkomen, wordt in het waterdocument geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager gelegen ruimtes (kelders) beneden het maaiveld, moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Het waterdocument is separaat bijgevoegd en hierin staat ook dat de procedure in het kader van de watertoets goed is doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

5.6

B o d e m

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is door het bureau Sigma onderzocht. Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen, in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw van de woning op de onderzoekslocatie. Het rapport van bureau Sigma is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

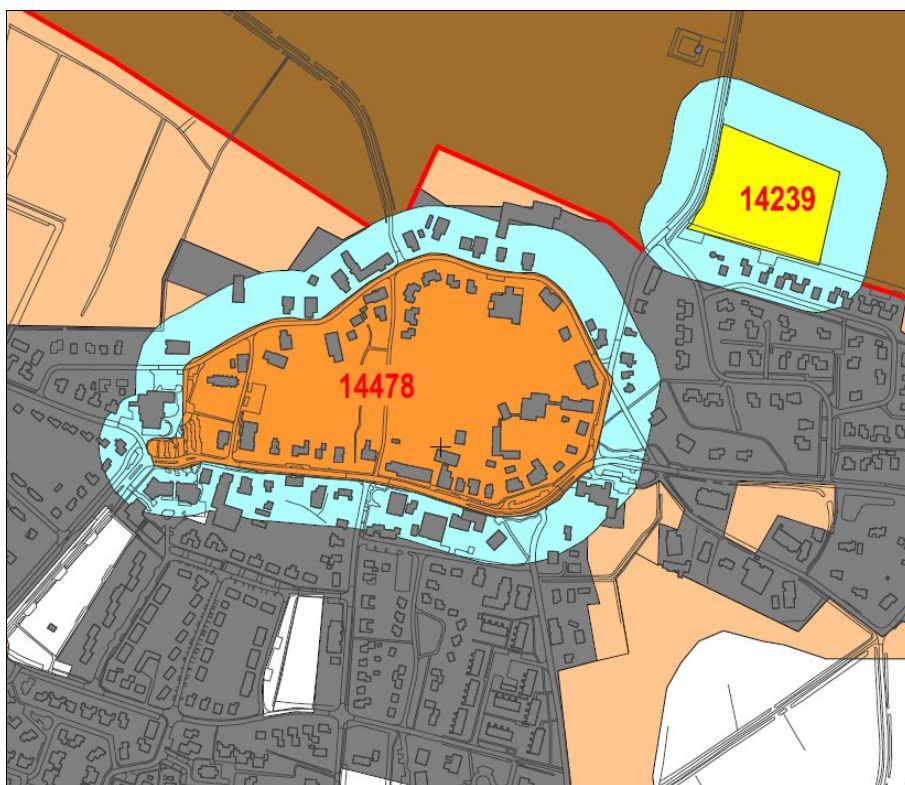
5.7

A r c h e o l o g i e

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988 te worden mee genomen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De locatie ligt in de historische kern van Vledder. Dit is een terrein van hoge archeologische waarde. Volgens de richtlijnen van de gemeente Westerveld geldt in deze gebieden behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, zal een opgraving moeten worden uitgevoerd.

In het archeologische onderzoek (Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2010-02/09), dat is uitgevoerd door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef, is aangegeven dat Vledder op een rug in het landschap ligt. De bodem ter plaatse is in het verleden langdurig droog geweest. Daardoor lijkt het geschikt te zijn geweest als vestigings-

plaats tijdens de prehistorie. Op een afstand van circa 200 m tot 300 m van het onderzoeksgebied zijn bij een eerder onderzoek resten gevonden van bewoning uit de periode late Romeinse tijd tot en met vroege middeleeuwen. Binnen een kilometer omtrek zijn verder vondsten gedaan van bewerkt vuursteen uit de steentijd.



○ = plangebied

Uitsnede gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Westerveld

De kwaliteit van de bodem is matig tot slecht in het grootste deel van het onderzoeksgebied. Eventueel aanwezige archeologische grondsporen zullen sterk zijn aangetast. Aanwijzingen voor dergelijke sporen zijn niet gevonden, aangezien geen archeologische indicatoren, zoals bewerkt vuursteen of scherven aardewerk zijn gevonden. Het archeologische verwachtingsmodel dat in het onderzoeksgebied bewoning kan zijn geweest tijdens alle archeologische periodes, wordt door het veldonderzoek niet bevestigd. Op basis van de resultaten wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het advies van De Steekproef wordt overgenomen door de gemeente. De locatie wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Wel wordt door de gemeente geadviseerd, gezien de ligging van het plangebied in de historische kern van Vledder, amateurarcheologen de kans te geven om tijdens het uitgraven van de bouwput onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek moeten worden gemeld bij de gemeente, de provinciaal archeoloog en het provinciaal archeolo-

gisch depot te Nuis. Het advies de van archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef is als separate bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.8

Externe veiligheid

5.8.1

Inrichtingen

RISICOVOLLE
INRICHTINGEN

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat op circa 1.250 m afstand een risicovolle inrichting (bosbad Vledder) is gelegen. Vanwege deze grote afstand treden geen belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen.

5.8.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

ONDERZOEK

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de provinciale weg N371 (Hoogersmilde - Meppel) op 7 km afstand. Vanwege de grote afstand tot het plangebied levert dit geen belemmering op voor het planvoornemen.

Er zijn geen spoor- en waterwegen in of in de omgeving van het plangebied aanwezig.

5.8.3

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de (thans nog vigerende) Circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe regelgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. De verwachting is dat deze nieuwe regelgeving begin 2011 in werking treedt. Vanwege de verwachte inwerkingtreding gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan is reeds geanticipeerd op de nieuwe wetgeving.

Op circa 4.200 m ten zuidwesten van het plangebied ligt een transportleiding van Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V. met een druk van 89 bar en een diameter van 6 inch. Vanwege de afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding. Derhalve treden geen belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen.

ONDERZOEK

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

De opzet van het plan sluit aan op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

Dit heeft de volgende consequenties.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

De terminologie van de regels is aangepast aan die van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.2

Opzet

De SVBP 2008 heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding (voorheen plankaart) en de hoofdopzet van de regels (voorheen voorschriften). Alle begrippen zijn bij deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen. De kleuren van de bestemmingen en ook de lettercoderingen zijn aangepast ten opzichte van De Digitale Leest. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen verklaringen en aanduidingen.

Wat de regels voor de verschillende bestemmingen betreft, zit de verandering met name in de bestemmingsbenamingen.

De SVBP is wat anders dan het IMRO. De SVBP is een presentatiemodel (hoe presenteert een gemeente of provincie de plannen). Het IMRO is een uitwis-

lingsmodel (hoe worden plannen digitaal uitgewisseld zonder informatieverlies).

6.3

Bestemming

Het bestemmingsplan bestaat uit een bestemming Centrum. Zoveel mogelijk is qua bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij het bestemmingsplan Vledder voor de gemeente Westerveld.

6.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;

De anti-dubbeltelbepaling is afgeleid van het Besluit ruimtelijke ordening.

De algemene gebruiksregels zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wro dit al rechtstreeks regelt.

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Wat betreft eventuele planschade wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld. Eventuele planschadekosten kunnen daarmee worden doorberekend aan de initiatiefnemer.

In spraak en overleg



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure en de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

8.1

In spraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 1 februari 2011 gepubliceerd voor inspraak.

In deze periode is een mondelinge reactie ingekomen; ook is een schriftelijke reactie ontvangen.

Tijdens de mondelinge reactie is een aantal onduidelijkheden beantwoord c.q. is toelichting gegeven op het plan en bijbehorende regels. Hierdoor zijn diverse vragen beantwoord.

Tijdens dit gesprek is de suggestie gedaan om het bouwplan in zuidelijke richting op te schuiven en tussen de nummers 16 en 18 een groenstrook aan te leggen

Deze suggestie wordt niet gevolgd. Door opschuiven van de bouwmassa wordt de oorspronkelijke opbouw van de straat met ruimte en massa veranderd; uit oogpunt van functies is een scheiding door middel van een groenstrook niet nodig en ruimtelijk niet gewenst.

In het geruchtencircuit wordt gesproken over bebouwing van de achtertuin

Vastgesteld kan worden dat het bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt; met dit gerucht kan geen rekening worden gehouden.

De bestemming van de panden-pand blijft Centum. In de bijbehorende staat van inrichtingen zijn ook vormen van horeca mogelijk. Nu beide panden worden samengevoegd tot één bouwmassa wordt dit voor een horecafunctie aantrekkelijker

De constatering is juist. Daarom is de horecafunctie in de bestemmingsomschrijving uitgesloten.

Naast de mondelinge reactie is een schriftelijke reactie binnengekomen. In deze reactie worden de volgende zaken naar voren gebracht.

Het komt vreemd voor dat voor de bouw van de gewenste woning een volledig nieuw bestemmingsplan in het leven wordt geroepen. Volstaan had kunnen worden met een Projectplan

Achteraf is deze reactie te begrijpen. Ten tijde van start van dit bestemmingsplan (eind 2009) was de Wabo met het instrument Projectplan nog niet ter beschikking; de Wabo is op 1 oktober 2010 in werking getreden.

Opmerkelijk is dat nu wordt afgeweken van het recente bestemmingsplan op bouwhoogte, goothoogte, bijgebouw voor hoofdgebouw, waarde archeologie

Door het samenvoegen van twee tot één pand, is ruimtelijk een ander plan ook mogelijk. Het onderliggende bouwplan is de wens van de aanvragers; ruimtelijk is dit plan aanvaardbaar.

De opmerking over archeologie is juist; deze dubbelbestemming was ten onrechte niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit is hersteld.

Twee karakteristiek panden gaan verloren; men is faliekant tegen sloop ervan

Beide panden komen niet voor op een lijst van monumentale panden, dan wel monumentwaardige panden. Over de mate van karakteristiek zijn, kan verschillend worden gedacht.

De nieuw geprojecteerde woning is te groot en te dominant in het bebouwingslint. Betwijfeld wordt of dit wel past in de karakteristieke bebouwing van de Brink. Dit te meer omdat de bouwmassa van nummer 18 wordt opgeschoven naar de straat (3,75 m)

Over de inpasbaarheid kan verschillend worden gedacht. Het onderliggende bouwplan is door Welstand beoordeeld als passend op deze plek. Voorts kan worden opgemerkt dat het opschuiven van de bouwmassa is beperkt tot 2 m.

De afstandseis van 3 m van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens is losgelaten

Het is juist dat deze bepaling niet in dit bestemmingsplan voorkomt. Opgenomen is de eis dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd; hierdoor is plaatsing van het hoofdgebouw binnen 3 m van de perceelsgrens niet mogelijk. Opgemerkt wordt dat in het moederplan het plaatsen van bijgebouwen bij recht tot 1 m van de erfgrens mogelijk is. In dit bestemmingsplan is het plaatsen van bijgebouwen gebonden aan het bouwvlak op de plankaart. Hierdoor is ten opzichte van inspreker juist meer ruimte ontstaan.

Inspreker is van mening dat het bouwvlak meer naar het zuiden moet worden gesitueerd. Hier is nog 10 m ruimte tot de betreffende perceelsgrens. Inspreker kijkt straks tegen een bouwmassa van 21 m lengte aan

Vastgesteld moet worden dat op het perceel aan de zuidgrens bebouwing aanwezig is tot op de perceelsgrens. Wanneer de bouwmassa wordt opgeschoven in zuidelijke richting, ontstaat een ophoping van massa op deze plek. Met dit bestemmingsplan wordt de bouwmassa op evenwichtige wijze tussen de bouwmassa's op de aangrenzende percelen geplaatst. Overigens kan worden opgemerkt dat de bouwmassa niet in noordelijke richting wordt opgeschoven; deze blijft op dezelfde plaats. De opmerking dat inspreker straks uitkijkt op een bouwmassa van 21 m lengte verdient enig nuanceren; het gaat om de massa van het bijgebouw en de massa van het hoofdgebouw (kopgevel) die met een laag tussenlid met elkaar zijn verboden. In het moederplan had deze bouwmassa ook kunnen ontstaan zodat niet kan worden gesproken van een verslechtering van de planologische situatie.

Het uitgangspunt dat bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden geplaatst, wordt in dit plan verlaten. Betwist wordt of dit leidt tot een juiste inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld

In dit bouwplan is er voor gekozen om de bestaande bouwmassa's van de nummers 18 en 19 zoveel mogelijk te laten terugkeren. Naar het oordeel van Welstand leidt dit tot een juiste inpassing.

Het bouwplan kan op deze wijze nimmer voldoen aan redelijke eisen van welstand

Uit het oordeel van Welstand blijkt dat deze stelling niet is te handhaven.

Niet gemotiveerd is waarom het plan voldoet aan provinciaal beleid, met name de herkenbaarheid van cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit

Begrippen van herkenbaarheid en kwaliteit zijn voor interpretatie vatbaar. Uit de reactie van de provincie blijkt dat deze zich kan vinden in het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Deze komt ten onrechte niet terug

Omdat in het rapport van De Steekproef de archeologische waarden zijn onderzocht, waaruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn van archeologische grondsporen is het opnemen van een dubbelbestemming niet nodig.

In het voorontwerp staat op pagina 11 dat de achtertuinen van 18 en 9 grenzen aan het parkeerterrein van hotel Brinkzicht. Dit is niet juist. Er zit een groenstrook tussen die eigendom is van de gemeente

Deze opmerking is terecht; de tekst is op dit punt aangepast.

In de toelichting op pagina 15 ontstaat de suggestie dat er op het achterterrein nog een berging wordt gerealiseerd. Gevraagd wordt naar de exacte bestemming van de grond. De exacte bestemming is weergegeven in de verbeelding (plankaart). Voor het hele plangebied is de bestemming: Centrum. Bebouwing op de achtertuin is niet mogelijk omdat zowel voor het hoofdgebouw als het bijgebouw een bouwvalk in de verbeelding is weergegeven.

In de regels ontbreken de maximale goot- en bouwhoogte. De maten dienen in de regels te staan

De systematiek van het bestemmingsplan is dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen door middel van een aanduiding in de verbeelding is weergegeven; de goot- en bouwhoogte is in de regels weergegeven. Deze systematiek is dezelfde als in het moederplan.

In dit bestemmingsplan is het mogelijk (Staat van bedrijfsactiviteiten) dat er allerlei vormen van horeca ontstaan; in het moederplan is dit niet het geval

Deze constatering is correct, maar was niet bedoeld. Deze ommissie is hersteld door de systematiek te volgen die het moederplan ook kent. Horeca is alleen mogelijk als in de verbeelding een aanduiding is weergegeven. In dit bestemmingsplan is de aanduiding niet opgenomen.

Inspreker kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de aanvraag voor de woning slechts schijn is. Gesuggereerd wordt dat na de realisatie het perceel wordt ingezet voor horecadoeleinden

Deze suggestie kan niet worden begrepen nu in de verbeelding geen aanduiding voor horeca aanwezig is

Inspreker verzoekt het plan niet in procedure te brengen, dan wel het voorontwerp aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast, niet op alle. Naar het oordeel van de gemeente is nu sprake van een evenwichtig plan dat ruimtelijk verantwoord is. De procedure wordt na de aanpassingen vervolgd.

8.2

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

- Provincie Drenthe;
- Ministerie van VROM;
- Waterschap Reest en Wieden.

De provincie Drenthe heeft laten weten dat het grotere volume van de nieuwe woning niet ongewoon is binnen de kern Vledder en de karakteristiek van het dorp niet aantast. Het provinciaal belang cultuurhistorie is in het plan goed gewaarborgd.

Het voormalig Ministerie van VROM heeft laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft laten weten dat een positief wateradvies wordt gegeven. De procedure is juist doorlopen en de tekst is op juiste wijze opgenomen.

De reacties van de drie overlegpartners worden voor kennisgeving aangenomen.