

Bestemmingsplan Dwingeloo
Brink 30 en Kerkpad 1 (2018)
(herstellen centrumbestemming - ontwikkelen
woonperceel)

NL.IMRO. 1701.573PHZKrkw1Brink31-0003
Vastgesteld

Inhoud: Toelichting en bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

Opdrachtgever: fam. M. Bergmans

Datum: 28 mei 2019
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Verantwoording	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plangebied	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Motivering plan	5
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Kwaliteitsverbetering	6
3 Beleid	7
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	7
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	8
3.3 <i>Waterschapsbeleid</i>	12
3.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	13
4. Omgevingsaspecten	18
4.1 Ecologie	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3 Water	22
4.4 Milieuzonering	23
4.5 Bodem	23
4.6 Geluid	24
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Kabels en leidingen	25
5. Juridische planopzet	26
5 Juridische vormgeving	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Wijze van bestemmen	27
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Het Oversticht

Bijlage 2 Quicksan Flora- en faunawet

Bijlage 3 Foto's bestaande toestand

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 31 mei 2011 is het bestemmingsplan Dwingeloo - Brink 30 en Kerkpad 1 (uitbreiding hotel en ontwikkeling acht woon-zorg appartementen) vastgesteld. De daarbij gevestigde rechten zijn bevestigd in het geldende bestemmingsplan 'Dwingeloo' (vastgesteld 24 april 2018). Een deel van dit plan is tot op heden niet tot ontwikkeling gekomen. In plaats daarvan is het voornemen ontstaan om een vrijstaande woning op te richten en de bestaande bedrijfsbebouwing behorende tot Hotel De Brink te revitaliseren.

De voorgenomen vrijstaande woning is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. Tevens is het gebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van horecadoeleinden niet (meer) bij recht toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern van Dwingeloo. Het plangebied ligt aan de achterzijde van het perceel Brink 30 welke aan de karakteristieke Brink is gelegen. De gronden waar de woning is voorzien zijn plaatselijk bekend als Kerkpad 1 te Dwingeloo. In afbeelding 1.1 is de locatie van de voorgenomen woning aangeduid met een gele ster. Tevens is de zuidoostelijk gelegen bestaande bedrijfsbebouwing van Hotel De Brink te zien.



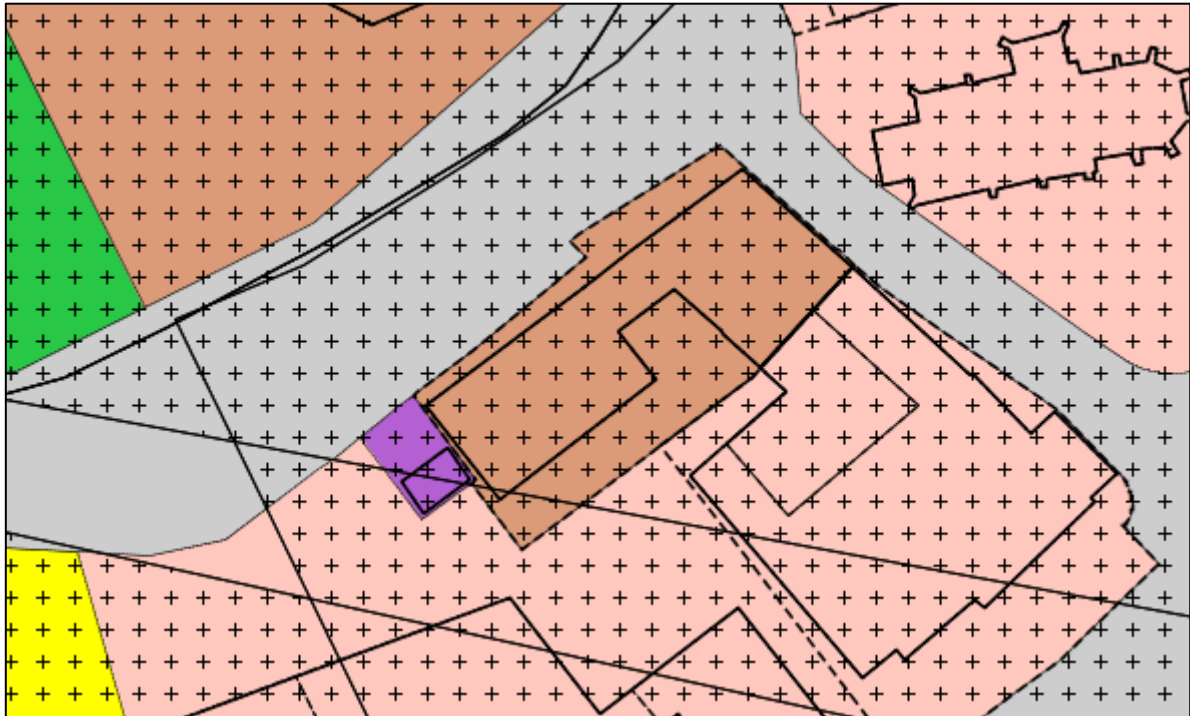
Afbeelding 1.1 kaart van het plangebied en omgeving
(bron: TijdTopoReis)

De omgeving van het plangebied is aangemerkt als een beschermd dorpsgezicht, waarop een conserverende planologische regeling van toepassing is. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde en noordoostzijde begrensd door de Bruges respectievelijk Kerkpad.

Aan de zuidoost en zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwde percelen Brink 30, 31 en 32.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan 'Dwingeloo' (vastgesteld 24 april 2018). Het plangebied is daarin aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Centrum'. Tevens is het plangebied (deels) aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. In afbeelding 1.1 is een uitsnede van de verbeelding van het onherroepelijke bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dwingeloo'
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken rapportages en. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.5 Leeswijzer

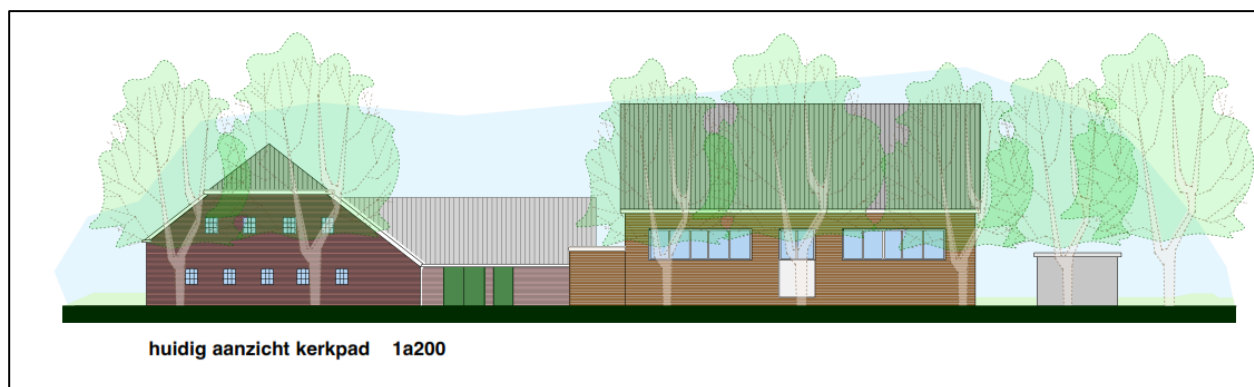
In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangegeven.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

Aan Kerkpad 1 staat een voormalige gymzaal. Deze was in gebruik als berging van hotel de Brink, maar is nu gezien de vervallen staat in ongebruik geraakt. De voormalige gymzaal verkeert in achterstallige staat van onderhoud en past niet in het ruimtelijk beeld van het beschermd dorpsgezicht. Vanaf het Kerkpad gezien links bevindt zich de achterzijde van hotel - restaurant de Brink. Het gebouwdeel aan het Kerkpad is momenteel grotendeels in ongebruik. Het is de bedoeling om dit gedeelte op te knappen en te gaan gebruiken als bedrijfsruimte. Het omliggende erf is hoofdzakelijk voorzien van bestrating. Rechts van Kerkpad 1 staan twee transformatorhuisjes.

In afbeelding 2.1 is het aanzicht van de bestaande toestand vanaf het Kerkpad weergegeven.



Afbeelding 2.1 tekening bestaande toestand
(bron: Architectenburo van Ruth, schetsplan 6 april 2018)

2.2 Motivering plan

In 2010 is er succesvol een bestemmingsplanwijzigingsprocedure doorlopen. De bestemming 'Centrumdoeleinden' met aanduiding 'Horeca' zijn daarbij voor een deel van de gronden gewijzigd naar 'maatschappelijk -bijzondere woonvorm-'. Hierdoor werd het mogelijk om op de plaats van de huidige gymzaal én het achterste stuk van hotel de Brink (aan het Kerkpad) acht zorgappartementen te realiseren.

Inmiddels zijn de plannen van Hotel de Brink veranderd en zullen de acht zorgappartementen niet meer gerealiseerd worden. De prioriteit ligt nu bij het uitbreiden en upgraden van de beschikbare ruimte (binnen de beschikbare bestaande bebouwing) ten behoeve van Hotel de Brink. Daarvoor is de aanwezige ruimte in het bestaande gebouwdeel aan het Kerkpad nodig. Dit gedeelte zal daartoe worden gerenoveerd en als bedrijfsruimte gebruikt gaan worden. De haaks aangebouwde schuur zal worden gesloopt.

De vervallen gymzaal wordt momenteel niet gebruikt en vanwege het vervallen van de acht zorgappartementen is gezocht naar een andere invulling. Het is voor initiatiefnemers zeer wenselijk om dicht bij hotel de Brink te wonen. Als gevolg van aangescherpte beveiligingsregelgeving is het wenselijk om een nachtportiersfunctie te kunnen combineren met de woonfunctie van initiatiefnemers. De bouw van een vrijstaand woonhuis op de locatie van de vervallen gymzaal voorziet daarin.

De bouw van een in de omgeving passend vrijstaand woonhuis en de revitalisatie van het bedrijfsgedeelte aan het Kerkpad zal de levendigheid van dit gedeelte van het centrum aan de noordzijde van de brink van Dwingeloo ten goede komen.

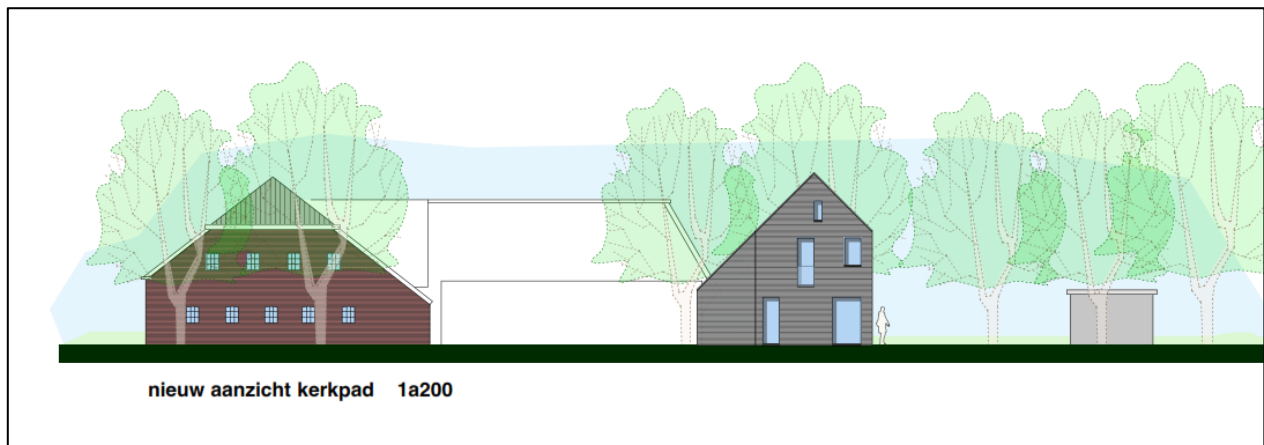
2.3 Toekomstige situatie

In de gewenste toekomstige situatie wordt de voormalige gymzaal gesloopt en vervangen door een vrijstaand woonhuis. Rondom het woonhuis wordt een tuin aangelegd. De aanwezige oprit van hotel de Brink aan het Kerkpad zal iets breder worden ten behoeve van de woning. Het woonhuis heeft een kleiner bouwvolume dan de gymzaal. Hierdoor voegt de woning zich beter in de fijnkorrelige omgeving die zich kenmerkt als een groene open plek met weinig bebouwing. Op de tekening 'situatie nieuw' is de toekomstige situatie met woonhuis aangegeven.

Dit plan is met de gemeente voorbesproken. Daarbij is medewerking voor het wijzigen van het bestemmingsplan uitgesproken onder de voorwaarde dat er voorafgaand het bouwplan voor de te bouwen woning door Het Oversticht is goedgekeurd. Dat bouwplan dient vervolgens als basis voor het bestemmingplan. Er is inmiddels een door Het Oversticht goedgekeurd bouwplan. Het advies van Het Oversticht is bijgevoegd als bijlage 1.

De gemeente hecht er veel waarde aan, dat het door Van Ruth gemaakte ontwerp ook daadwerkelijk wordt gebouwd en niet wordt vervangen door een 'lade' plan. Daarom wordt in artikel 4.2.1 bepaald, dat de hoofdvorm van het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd conform bijlage A. Ook het bouwvlak op de verbeelding wordt gedetailleerd aangegeven.

Het beoogde woonhuis bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Aan de zijde van hotel de Brink heeft het woonhuis een lage goothoogte waarmee het aansluit op de bestaande bebouwing aan die zijde. Het plan leidt niet tot aantasting van het groene en open karakter van het plangebied. In tegendeel, het kleinere volume van het woonhuis laat meer ruimte open voor groen. In afbeelding 2.2 is het aanzicht van de gewenste toestand vanaf het Kerkpad weergegeven.



Afbeelding 2.2 tekening gewijzigde toestand
(bron: Architectenburo van Ruth, schetsplan 6 april 2018)

2.4 Kwaliteitsverbetering

Gelet op de matige ruimtelijke kwaliteit van de voormalige gymzaal, kan worden gesteld dat de bouw van het woonhuis leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Tevens zal met dit plan de bestaande horeca bebouwing binnen het plangebied gerevitaliseerd worden, hetgeen eveneens zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling van dit plan kan op basis van de voornoemde jurisprudentie geoordeeld worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht

Bij besluit van 12 juli 1967 is de oude kern van Dwingeloo aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De reden voor de aanwijzing van het dorpsgezicht zijn de volgende:

- de nagenoeg rechthoekige brink van uitzonderlijk grote afmetingen, met verschillende historische panden en voorzien van een zogenaamde 'dobbe' of brandvijver;
- verschillende gebouwen langs de Entingeweg, waaronder de 15de eeuwse kerk met peervormige toren en de het huis Westrop, die entree tot de kern vormt.

Het aanwijzingsbesluit wordt besloten met de volgende conclusie: *'de bescherming is in het bijzonder gericht op het behoud van het karakter van de ruimtelijke structuur en hiermede wordt geenszins 'bevriezing' van het geheel beoogd.'*

Overwegingen

Dit plan voorziet in de herontwikkeling, van een perceel bestemd voor acht zorgappartementen, naar een woonperceel voor één vrijstaande woning en een centrumbestemming ten behoeve van de bestaande horeca bebouwing. Het betreft een bestaand bebouwd perceel in het centrum van Dwingeloo. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan het ontwerp van de hoofdvorm van de voorgenomen woning is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Conform het gemeentelijk welstandsbeleid is het ontwerp (reeds) van de te bouwen woning beoordeeld en akkoord bevonden door de monumentencommissie. De gebiedsaanduiding 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' blijft behouden met dit plan, waarbij het reeds beoordeelde en akkoord bevonden ontwerp is uitgezonderd.

Conclusie

Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen in dezen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een modernisering van de huidige Omgevingsvisie daarom is een revisie van de Omgevingsvisie Drenthe in voorbereiding. Inmiddels is het Ontwerp-Revisie Omgevingsvisie Drenthe 2018 ter inzage gelegd. Dit plan is getoetst aan de geldende Omgevingsvisie (versie 2014).

Dit is een zorgvuldig proces, waarbij stakeholders en andere belangenvetegenwoordigers gericht worden betrokken en geraadpleegd om tot een gedragen revisie te komen. De revisie van de Omgevingsvisie doorloopt vier fasen en moet uiteindelijk zijn afgerond in het najaar van 2018. Meer over het proces, de planning, beleidsthema's en bouwstenen is te lezen in de 'Startnotitie Revisie Omgevingsvisie 2018'

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Kernkwaliteiten

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaal economische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofd structuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

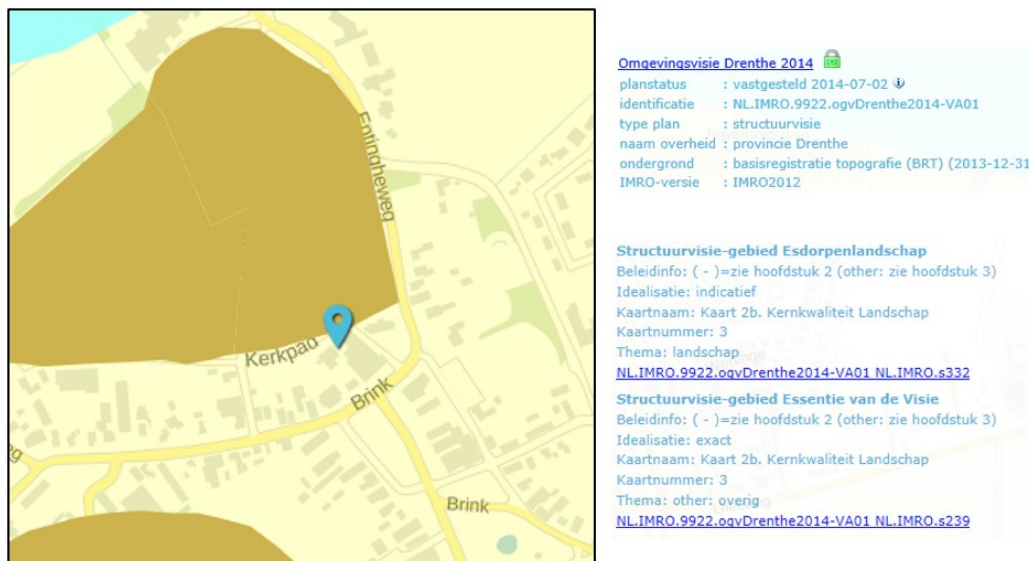
Uitwerking kernkwaliteiten

Betreffende het plangebied in dezen zijn met name de volgende kernkwaliteiten relevant:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap/leefbaarheid;
- menselijke maat en kleinschaligheid (passend bij Drenthe).

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Hieronder worden de kernkwaliteiten waarmee het plangebied is aangeduid nader behandeld.

Kernkwaliteit Landschap



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart 2b Kernkwaliteit Landschap (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als 'Esdorpenlandschap'. De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch-, ecologisch- en cultureel kapitaal. Daarbij heeft de provincie de ambitie voor een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en –onderdelen zich blijvend manifesteert.

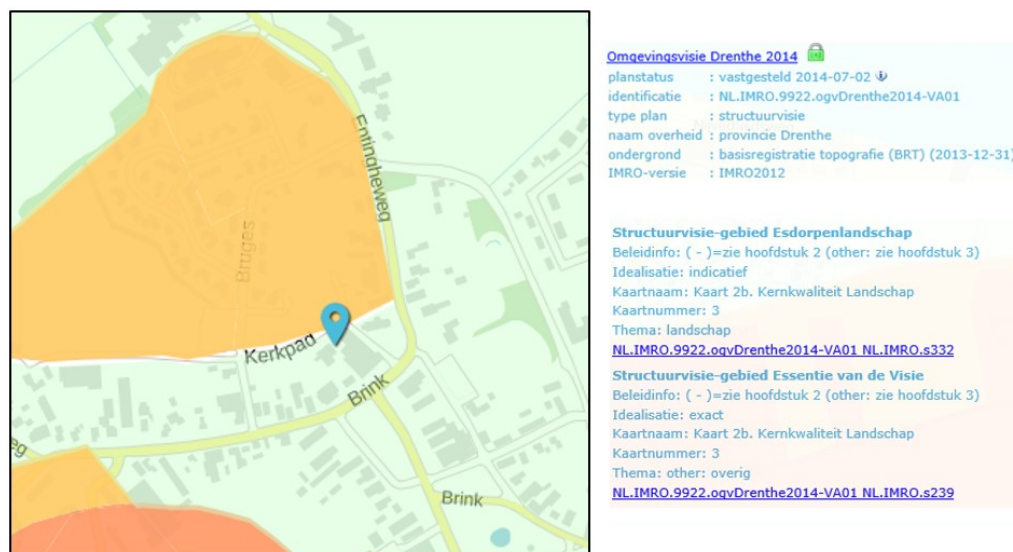
Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap in dezen zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- het behouden en versterken van de (eenmans)essen en beekdalen (het esdorpen-/esgehuchtenlandschap);
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

Met dit plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het landschap van het plangebied en de omgeving. In de paragrafen 2.2 en 2.3 is de toekomstige situatie en de kwaliteitsverbetering welke het plan met zich mee zal brengen nader beschreven.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart 2d Kernkwaliteit Aardkundige waarden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek beschermingsniveau: respecteren". Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is het plangebied reeds grotendeels bebouwd dan wel verhard. Met de het realiseren van de bestaande bebouwing en verharding is de bodemstructuur reeds geroerd. Met dit plan wordt de bodemstructuur niet onevenredig aangetast.

Kernkwaliteit Archeologie

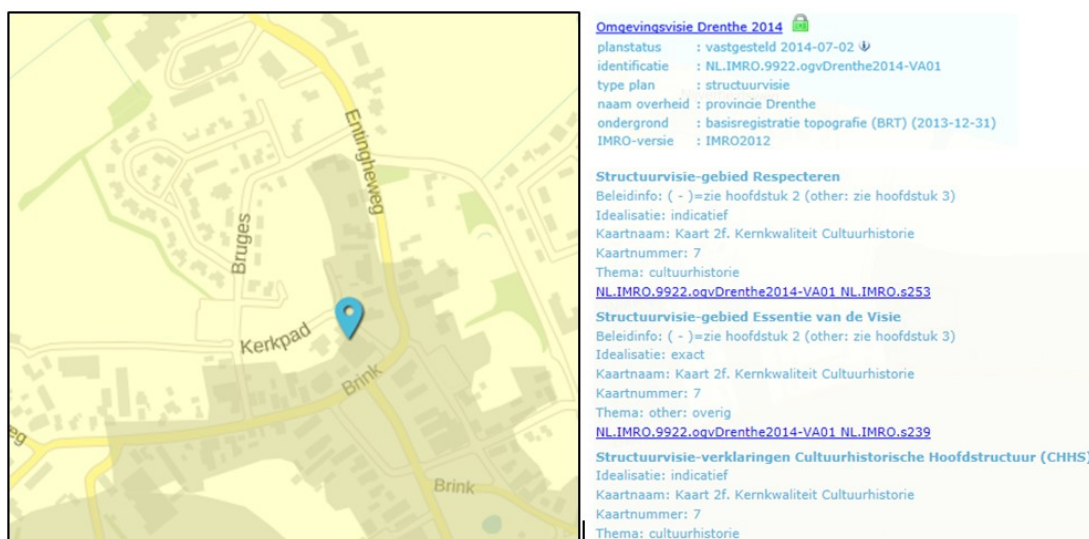


Afbeelding 3.3: Uitsnede kaart 2e Kernkwaliteit Archeologie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de kernkwaliteit Archeologie is het plangebied aangeduid met het beschermingsniveau "Generiek: behoudens waardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen". Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is het plangebied reeds grotendeels bebouwd dan wel verhard. Met de het realiseren van de bestaande bebouwing en verharding is de bodemstructuur reeds geroerd.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie



Afbeelding 3.4: Uitsnede kaart 2f Kernkwaliteit Cultuurhistorie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied voor de kernkwaliteit Cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren. Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij is het plangebied reeds grotendeels bebouwd dan wel verhard. Met de het realiseren van de bestaande bebouwing en verharding is de bodemstructuur reeds geroerd. Met dit plan wordt de bodemstructuur niet onevenredig aangetast. Het ontwerp van de voorgenomen woning is ontworpen met respect voor de (cultuur)historie van het gebied. In paragraaf 2.2 is de ontwikkeling nader beschreven. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied alsmede de omgeving.

Kernkwaliteiten Natuur en Rust

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is vastgesteld op 17 oktober 2015 en sindsdien een aantal malen gewijzigd. De laatst vastgestelde wijziging dateert van 1 januari 2017. Evenals de omgevingsvisie wordt in het kader van nieuwe ontwikkelingen de verordening gereviseerd en heeft inmiddels ook de Ontwerp-Revisie Omgevingsverordening Drenthe 2018 ter inzage gelegen. Dit plan is getoetst aan de geldende Omgevingsverordening (versie 2017).

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteen gezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overwegingen

Dit plan voorziet in de herontwikkeling, van een perceel bestemd voor acht zorgappartementen, naar een woonperceel voor één vrijstaande woning en een centrumbestemming ten behoeve van de bestaande horeca bebouwing. Het betreft een bestaand bebouwd perceel in het centrum van Dwingeloo. Met dit plan worden de kernkwaliteiten van het plangebied niet aangetast.

In het ontwerp van de hoofdvorm van de voorgenomen woning is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Conform het gemeentelijk welstandsbeleid is het ontwerp (reeds) van de te bouwen woning beoordeeld en akkoord bevonden door de monumentencommissie.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die we gaan varen. Bij het vaststellen van die koers wil het waterschap rekening houden met de wensen en plannen van de partners. Het doel van dit plan is ook bedoeld als uitnodiging tot dialoog en samenwerking.

Voorname doelstelling sluit aan bij de opzet van het bestuursprogramma 2014-2018 van Vechtstromen. Het bestuursprogramma gaat uit van een vijftal gespreksthema's voor de dialoog met partners en stakeholders in de omgeving:

- Creëren van maatschappelijke waarde
- Produceren met water
- Natuurlijk potentieel benutten
- Leven met water in de stad
- Efficiënt en effectief werken. Dit plan zal geen de gevolgen van wateroverlast en overstromingen veroorzaken.

Overwegingen

Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Op basis van de watertoets is een maatwerk wateradvies opgesteld door het waterschap. Zie paragraaf 4.3 van dit plan.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Westerveld

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie van Westerveld vastgesteld. De structuurvisie is het instrument om de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het hele grondgebied van de gemeente vast te leggen. Hierbij wordt de ruimtelijke invloed van allerlei verschillende beleidsterreinen bekeken zoals milieu, infrastructuur, wonen, cultuurhistorie, landschap, economie en welzijn. Met een structuurvisie maakt de gemeenteraad duidelijk wat zij de komende tien jaren willen versterken, ontwikkelen, herstructureren of juist willen behouden of beschermen. Daarmee bepaalt de structuurvisie ook de richting van de bestemmingsplannen die in de toekomst worden opgesteld.

De basis voor het kader vormen de kernkwaliteiten van de gemeente (sociaal, landschappelijk en cultuurhistorisch). In deze structuurvisie worden uitspraken op hoofdlijnen gedaan over thema's als de ruimtelijke structuur, woonaanbod en -omgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid en mobiliteit.

De kern Dwingeloo wordt in de structuurvisie aangemerkt als een voorzieningendorp. Dit zijn dorpen in de gemeente die een veelheid aan publieke en commerciële voorzieningen hebben.

Ambities op het gebied van wonen en volkshuisvesting

Het streven en de ambitie zijn om de woningmarkt voor jongeren en starters te behouden, door het aanbieden van voldoende sociale huur- of koopwoningen, het stimuleren van starterscollectieven dan wel het aanbieden van een gedifferentieerde grondprijs, gekoppeld aan inkomen. Om passende huisvesting te kunnen realiseren zullen inbreidingslocaties binnen de kernen kunnen worden benut; hiertoe zullen op dorpsniveau plannen kunnen worden gemaakt zodat kansen zich voordoen.

Ambities op het gebied van voorzieningen

In de sociale structuurvisie die 3 juli 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld hoe de gemeente Westerveld een kwalitatief goede en passend voorzieningenniveau voor de gemeente wil realiseren en behouden. Met deze visie is een richting aangegeven waar de gemeente in de komende jaren naar toe willen werken. Samengevat wordt de volgende lijn gevolgd:

- kwaliteit voor kwantiteit en bereikbaarheid.
- over dorps- en gemeentegrenzen heen kijken en kiezen voor benadering vanuit logisch opgebouwde verzorgingsgebieden.

- Uit gaan van dynamiek en mobiliteit van de inwoners (op zoek naar kwaliteit en behoefte).
- Uit gaan van het delen van voorzieningen voor inwoners, maatschappelijke organisaties en andere partijen.
- Uit gaan van het steeds slimmer combineren van voorzieningen.
- Uit gaan van dorpskracht.
- Wat commerciële voorzieningen betreft worden deze door de gemeente gefaciliteerd. In de voor de voorzieningendorpen geldende bestemmingsplannen is de bestemming centrumdoeleinden opgenomen. Die bestemming maakt een uitwisseling van functies bij recht mogelijk.

Ambities op het gebied van economie

Recreatie en toerisme zien de gemeente als een belangrijke kans om de economie te versterken. Het meest onderscheidende van Westerveld in regionaal perspectief is immers haar unieke toeristisch-recreatieve product, aanhakend bij de Nationale Parken en de diverse beschermde dorpsgezichten. Daarom is samen met de recreatiesector een regio promotieplan opgesteld. Maar de gemeente ziet ook andere kansen, zoals:

- Door het vergroten van het kwalitatief aanbod van voorzieningen en een gerichte acquisitie van bepaalde activiteiten en/of ondernemers en het faciliteren van nieuwe initiatieven of samenwerkingsverbanden;
- Het verbinden van dorpen, landschap, natuur en regio, waaronder het in samenwerking uitbreiden van routes, het versterken van de regionale samenwerking;
- Op het gebied van evenementen (deze hebben een grote meerwaarde), onder andere door het organiseren en faciliteren van een werkgroep evenementen en specifieke aandacht voor mogelijkheden om grootschalige of meerdaagse evenementen te organiseren;
- Voor de bedrijventerreinen geldt dat er grenzen worden gesteld aan grootschalige bedrijvigheid. Bij Dwingeloo en eventueel Havelte is uitbreiding kansrijk.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. Daarmee sluit de welstandsnota beter aan bij de wens van de gemeente om kleinere bouwplannen ambtelijk te kunnen toetsen en zijn enkele gebieden opnieuw bekeken. Vervolgens is de welstandsnota in 2010 herzien. Aanleiding voor die herziening was de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine veel voorkomende veranderingen en aanpassingen mogen niet storend zijn.

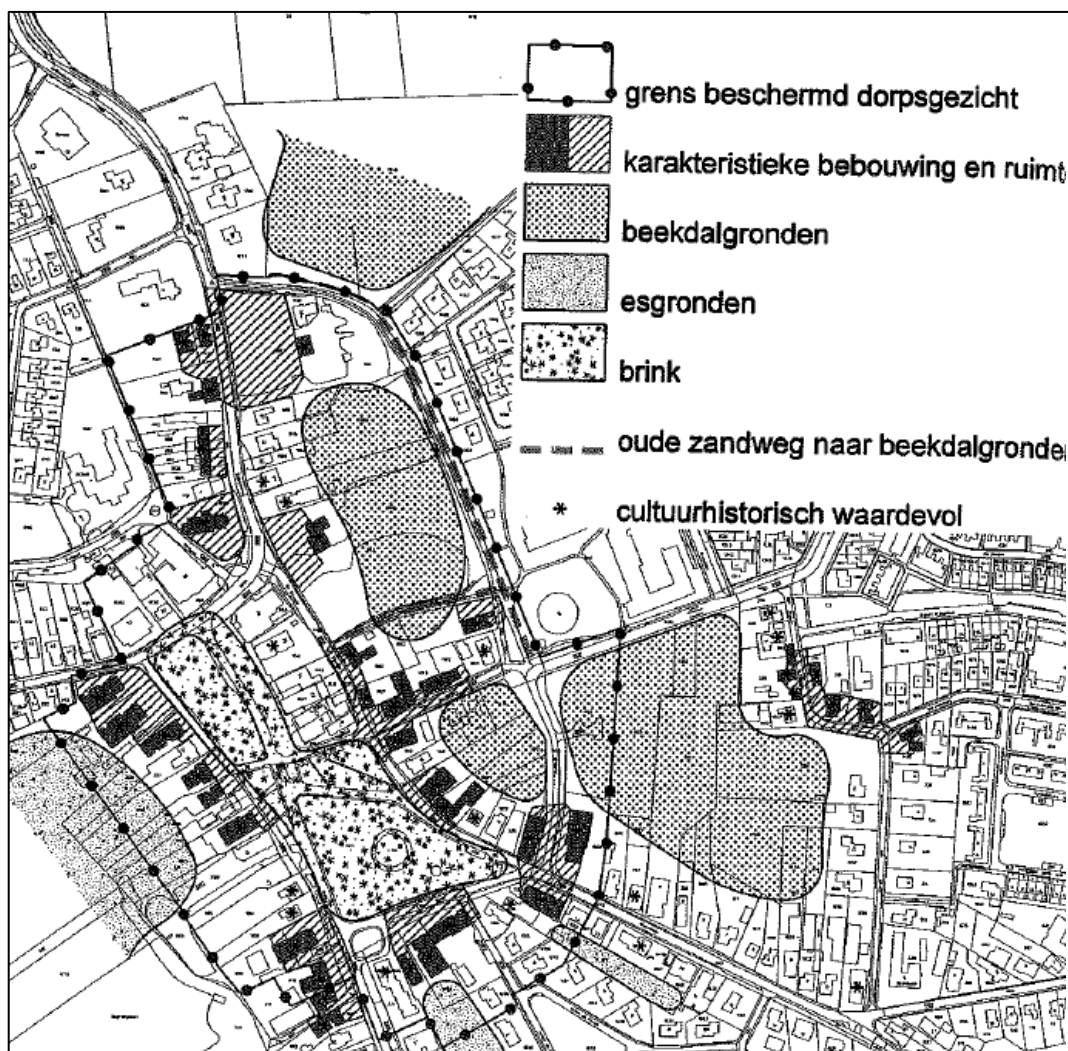
In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

- de verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica;
- het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt zodat er bruikbare ontwerp concepten en vormen ontstaan;
- in de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
- in het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Voor een 14-tal gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Bij de indeling van deze gebieden heeft cultuurhistorie een belangrijke rol gespeeld. Voor gebieden zoals beschermde dorpsgezichten, lintbebouwing, esgronden, natuurgebieden e.d., die beeldbepalend zijn voor deze omgeving, gelden gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 4 'Dwingeloo, kern Dwingeloo'. In afbeelding 3.1 is de bijbehorende afbeelding uit de welstandnota weergegeven.



Afbeelding 3.1: Elementen van het beschermd dorpsgezicht
(bron welstandnota van de gemeente Westerveld)

Beleid- en beheerplan brinken gemeente Westerveld

Het beleid- en beheerplan is opgesteld om de waardevolle brinken in de gemeente voor nu en in de toekomst voor de dorpen waarin ze liggen, te bewaren.

De bomen die op de verschillende brinken staan, zijn beeldbepalend in het dorp of in enkele gevallen daarbuiten. De brinkbomen zijn bepalend voor de structuur van het dorp en vormen een belangrijke bijdrage aan de leesbaarheid van de historische ontwikkeling van het dorp, geven hier identiteit aan, spelen een rol in de milieukwaliteit, verzachten de harde lijnen van de gebouwen en infrastructuur rond de brink en hebben een lange levensloop.

De beleidsvisie is er op gericht om de bestaande brinken haar oude vorm te laten behouden of te herstellen, wat van groot belang is voor de herkenbaarheid van het dorp en de leefbaarheid voor de inwoners. In het plan is per brink het beheer van de verschillende brinken weergegeven.

Brink in Dwingeloo

De brink is een van de grootste en mooiste brinken in Drenthe. Het is een kerkbrink en heeft een dubbelrechthoekige vorm. In 1909 is bij de geboorte van voormalig koningin Juliana een bruine beuk geplant. Dit is ook gedaan bij de geboorte van koningin Beatrix in 1938 in de vorm van het planten van een linde. In 1931 is de brink herplant waarbij 100 eiken zijn aangeplant op kosten van de voormalige hoofdmeester, de heer Cancrinus.

Vanaf 1840 wordt de brink al gebruikt als veemarkt in het voor – en najaar. In de laatste oorlogsjaren (2ewereldoorlog) werd de brink gebruikt voor het verhandelen van kleinvee vooral konijnen. Nu wordt de brink o.a. gebruikt voor allerlei volksspelen zoals touwtrekken, sprietlopen, schaatsen op “De Riete” enz.

De voormalige gemeente Dwingeloo heeft in 1958 de brink overgenomen van de boermarkte Dwingeloo voor een bedrag van € 2857,--. Sinds 1967 is de brink in Dwingeloo een z.g. “Van rijkswege beschermd dorpsgezicht” aangewezen in het kader van artikel 20 van de Monumentenwet.

Naast de afmetingen en de vorm is de brink bijzonder vanwege de veelal statige bebouwing rondom de brink. Naast een aantal grote panden die een horecabestemming hebben, bevinden zich rond de brink een aantal herenhuizen en statige monumentale boerderijen. Ook het voormalige gemeentehuis valt op, in een neostijl gebouwd in de zuidoost hoek van de brink. De brink herbergt een dobbe “De Riete” (water) welke een van de twee dobben is die in Drenthe hun oorspronkelijke vorm hebben behouden.

De brink is in 1979-1980 hersteld en opgeknapt. Dit is ook gebeurd in de periode 2010 – 2012.

Visie op wonen 2012- 2020

Op 8 mei 2012 heeft de raad de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. De ambitie van deze visie is erop gericht om ervoor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Er is voor gekozen om een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 te faciliteren. Er is een herziening van de woonvisie in ontwikkeling. Dit plan is getoetst aan de woonvisie die is vastgesteld in 2012.

In de visie is een indeling naar leeftijdscategorieën vertaald naar een indeling in doelgroepen qua woningbouwprogramma. Daarbij is voor elke doelgroep een ambitie dan wel aandachtspunt van deze visie aangegeven. Vervolgens geeft de visie het programma aan gebaseerd op een verdeling van de gezamenlijke woningbouwopgave voor zuidwest Drenthe, waarbij de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op 400 woningen tot 2020. Met deze visie zal de gemeente erop toezien dat er voldoende aanbod blijft aan betaalbare woningen in de bestaande voorraad, die ook frequent genoeg beschikbaar komen voor starters. Ook zal zij toezien op een voldoende aanbod aan kwalitatief goede betaalbare woningen voor de overige doelgroepen en dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking nabij voorzieningen.

Overwegingen

Dit plan voorziet in de herontwikkeling, van een perceel bestemd voor acht zorgappartementen, naar een woonperceel voor één vrijstaande woning. Met dit plan neemt planologisch het aantal woningen binnen het plangebied af. Dit plan is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma. Daarbij voorziet de te bouwen woning een concrete en actuele behoefte. De bestaande horeca bebouwing binnen het plangebied blijft behouden en zal worden gerevitaliseerd. Daarvoor wordt met dit plan voorzien in bestemming ‘Centrum’. De centrumbestemming maakt een uitwisseling van functies bij recht mogelijk en wordt daarmee de functie van Dwingeloo als voorzieningendorp gestimuleerd.

In paragraaf 2.2 en 2.3 is de toekomstige situatie en de kwaliteitsverbetering welke het plan met zich mee zal brengen nader beschreven. In dit plan is wederom voorzien de dubbelbestemming

'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Deze bestemmingen bieden voldoende waarborgen voor de beleidsuitgangspunten. Waarbij het reeds beoordeelde ontwerp van de voorgenomen woning reeds bij recht is uitgezonderd van het bijbehorende vergunningstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend bestemmingsplan in beginsel past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

Met dit plan wordt de realisatie van acht zorgappartementen geschrapt. Daarbij wordt een woonperceel voor een vrijstaande woning op de locatie van de voormalige gymzaal mogelijk gemaakt en voor het overige deel van het plangebied wordt de voorheen geldende centrumbestemming teruggebracht.

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Dwingerveld'. Dit gebied ligt op een afstand van respectievelijk 1.5 km vanaf het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld' ligt op een afstand van circa 3.3 km van het plangebied. Het plangebied is gelegen op ca 1.3 km van het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN).

Gezien de aard van de ingreep, zijn (negatieve) gevolgen voor deze gebieden niet te verwachten en zal er geen sprake zijn van een effect op beschermde gebieden door de geplande ingreep.

Soortenbescherming

Het betreft een bestaand bebouwd perceel in het centrum van Dwingeloo. Waarmee het gebied is aan te merken als verstoord gebied. Door Ecogroen, is een Quicksan Flora- en faunawet binnen het plangebied uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in het rapport van d.d. 24 maart 2010 met projectcode 10-117 (zie bijlage 2).

Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde zoogdieren, waaronder vleermuizen en Steenmarter, zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- De groenstructuren op het erf vormen geschikt broedgebied voor algemene broedvogels. In het plangebied en binnen de invloedssfeer van de plannen zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten waarvan de nestplaats en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd is;
- Overwintering van enkele laag beschermde amfibieënsoorten is (beperkt) te verwachten in de directe omgeving van het plangebied;
- Er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden en vissen aangetroffen en/of te verwachten.

Ontheffing en mitigerende maatregelen

- Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is hier niet aan de orde;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;

- Voor de in het plangebied mogelijk voorkomende laag beschermde zoogdieren en amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is – indien de planning van activiteiten dit toelaat - te minimaliseren door grondwerkzaamheden en het eventueel verwijderen van beplanting, zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september - oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn.

De situatie is nadien ongewijzigd gebleven. In bijlage 2 is een fotoblad gevoegd van de huidige situatie. Een vergelijking van de situatie ten tijde van het onderzoek in 2010 en de huidige situatie juni 2018 is de situatie (perceelsindeling alsmede staat bebouwing) in nagenoeg gelijke staat als ten tijde van het onderzoek. Daarmee kan gesteld worden dat de uitgangspunten alsmede de conclusies van het advies van 2010 onbeperkt geldende zijn. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat, mits de uitvoering conform de uitgangspunten en het advies van het advies plaats vindt, er geen (negatieve) gevolgen voor beschermde plantensoorten of plantensoorten te verwachten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg binnen haar grondgebied. Uiteraard zijn de wettelijke kaders van belang. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van die wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat t.z.t. over naar de Omgevingswet. Totdat de Omgevingswet van kracht wordt, geldt het overgangsrecht dat is opgenomen in de Erfgoedwet.

De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen, die leiden tot grondwerken, er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers van projecten, waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt, dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

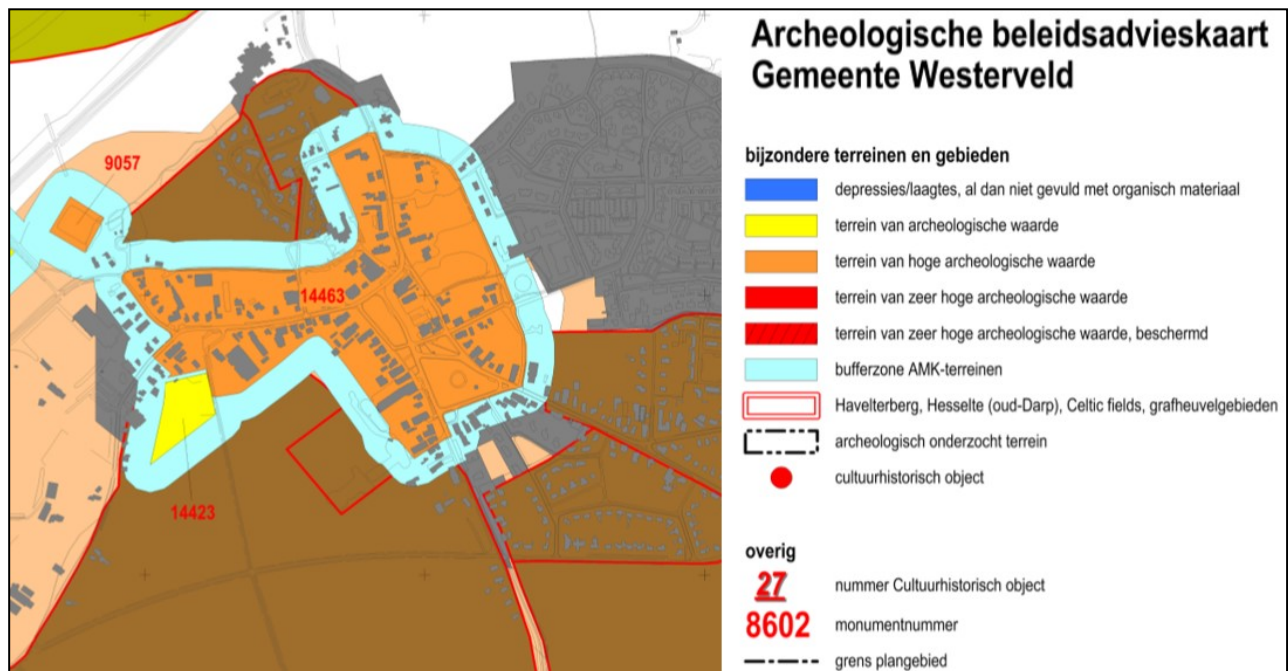
Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het uitbreiden en upgraden van de bestaande bedrijfsgebouwen behorende bij hotel De Brink en de bouw van een woning, op de locatie van de voormalige gymzaal, mogelijk te maken.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen 8 woon-zorgappartementen worden gerealiseerd. Hiervan wordt afgezien.

Archeologische beleidskaart

In 2009 is voor de gemeente Westerveld de Archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze verwachtings- en beleidskaart geeft inzicht in waar in de gemeente extra aandacht aan het archeologische bodemarchief nodig is.

De beleidsadvieskaart vermeld welke beleidsregels gelden en welke vorm van archeologisch onderzoek nodig is voor een vergunning kan worden afgegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart (bron gemeentelijke website)

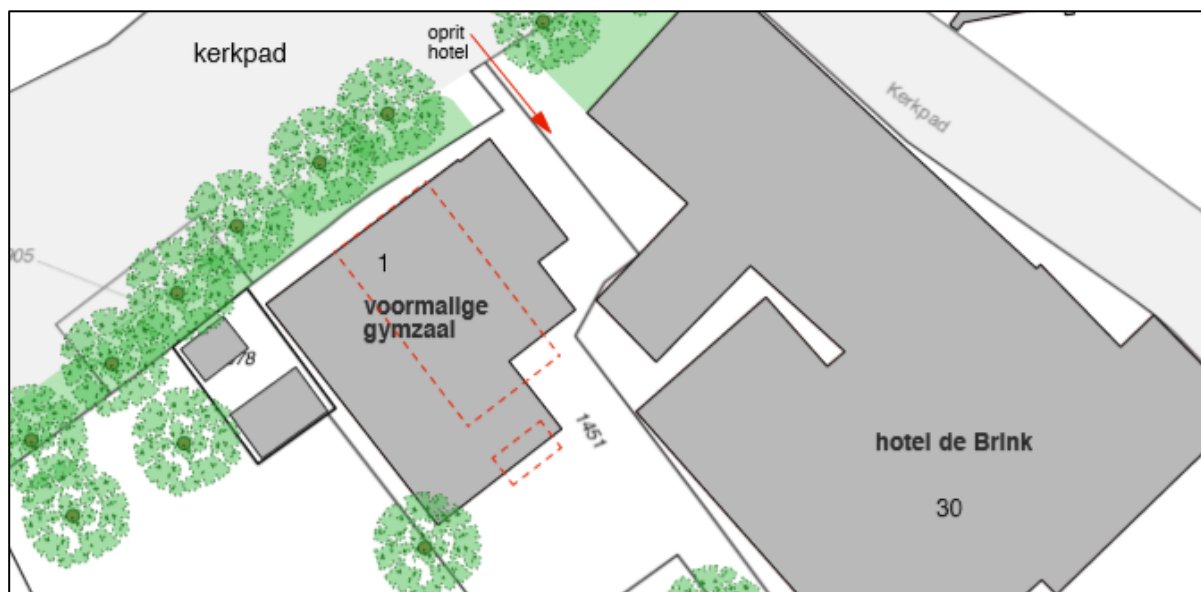
Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Dat houdt in dat het uitgangspunt is behoud in situ waarbij indien behoud niet mogelijk opgraven het uitgangspunt is. Daarbij geldt voor deze gebieden een vrijstelling bij ingrepen < 70 m² in historische kernen.

Het beleid met betrekking tot archeologie is, voor de kern Dwingeloo, opgenomen in het op 24 april 2018 vastgestelde 'Dwingeloo' dubbelbestemming. Geldend is een dubbelbestemming. Het plangebied is aangeduid met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze gronden is het verboden gebouwen te bouwen waarbij de bodem dieper dan 0,3 m -Mv wordt geroerd. Voornoemde geldt niet voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m².

De bestaande gymzaal is gefundeerd. Het betreft een zogenaamde strokenfundering op staal. Dat wil zeggen dat de fundering stroken geplaatst zijn op de vaste grond. De vaste grond en daarmee fundering van de bestaande gymzaal is gelegen op een diepte van circa 1 meter. Het is zeer aannemelijk dat bij de bouw van de gymzaal destijds rondom de gebouwcontour een meter extra is uitgegraven is om de fundering aan te leggen. Onder de gymzaal is voorzien in een kruipruimte met een diepte van ca 0.5 meter. De bodem van de kruipruimte is voorzien van een stampbetonvloer. Er is in het verleden dus een bouwput uitgegraven van zeker 50 cm diep.

De contour van de nieuw te bouwen woning valt bijna geheel binnen de contour van de bestaande gymzaal. In afbeelding 4.2 is zijn de contouren van de bestaande bebouwing weergegeven. Daarin met een rode stippellijn is de voorgenomen woning met een houten bijgebouw aangeduid. Het deel van de woning welke buiten de contour van de bestaande gymzaal is gelegen is van een geringe oppervlakte en kleiner dan de in het gemeentelijke gestelde eis van 70 m². Voornoemde is tevens van toepassing betreffende het voorgenomen houten bijgebouw.

De voorgenomen woning wordt eveneens ook op staal gefundeerd tot de dezelfde vaste. Het bijgebouw wordt een eenvoudig houten schuurtje waarvoor geen fundering stroken of dergelijke aangelegd behoeven te worden.

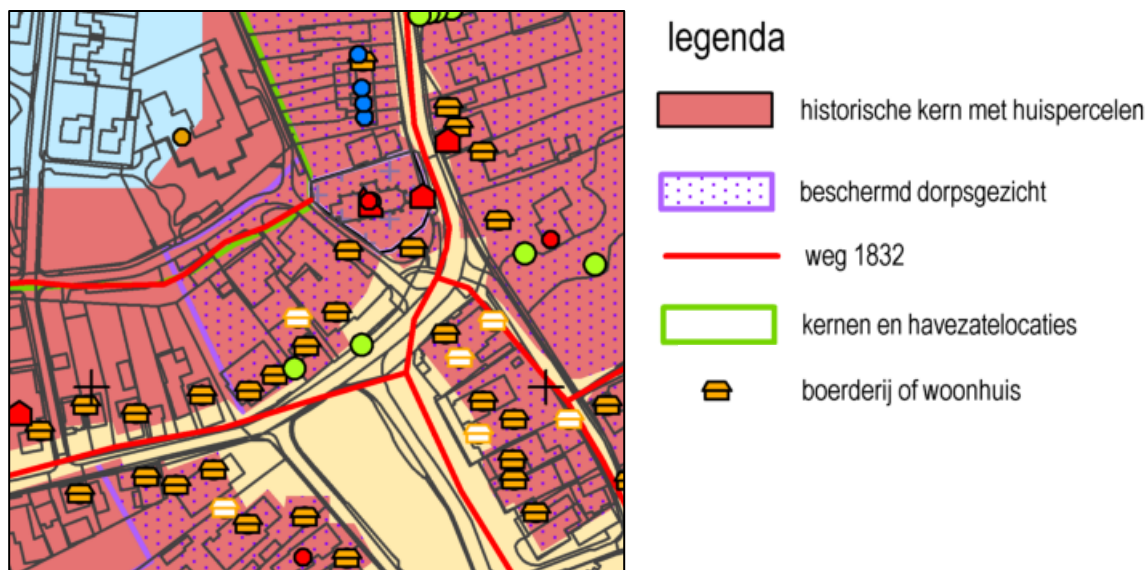


Afbeelding 4.2: uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron gemeentelijke website)

Gezien het voornoemde is het aannemelijk dat de grond ter hoogte van de voorgenomen woning met de aanleg van de fundering van de gymzaal reeds is geroerd. Nu de bestaande gymzaal nog aanwezig is deze aanname niet vast te kunnen stellen. Daarmee is betreffende dit plan archeologisch onderzoek achterwege gelaten. Met de sloop zal door middel van een verkennend archeologisch worden vast gesteld of de grond onder de gymzaal daadwerkelijk is geroerd. In het plan is dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zoals vast gelegd in het bestemmingsplan Dwingeloo overgenomen. Daarmee is blijven de gronden mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Westerveld, één van de dunst bevolkte gemeenten van Nederland, kent 31 verschillende landschapstypen, variërend van de essen en bouwlandkampen tot diverse beekdal- en heideontginningslandschappen. Kaartbijlage 1 geeft een vlakdekkend beeld van deze landschapstypen. In het rapport Tussen Havelterberg en Lheeboek: een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld, worden de kenmerken van deze landschapstypen nader omschreven. Daarnaast is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld gebracht, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart ter hoogte van het plangebied opgenomen



Afbeelding 4.3: uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron gemeentelijke website)

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'historische kern met huispercelen' en 'beschermd dorpsgezicht' en "kernen en havezatelocaties". Het kerkpad is aangeduid als 'weg 1832'. De bestaande bedrijfsbebouwing welke met dit plan gerevitaliseerd wordt is aangeduid als boerderij of woonhuis binnen een historische nederzittingslocatie. De te slopen voormalige gymzaal is niet voorzien van enige nadere aanduiding.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In paragraaf 3.1 en 3.3 werd reeds verwezen naar het beschermd dorpsgezicht en de in het dorp aanwezige cultuurhistorische waarden. Uit afbeelding 3.1 blijkt dat de beoogde ontwikkelingen niet plaatsvinden in waardevolle ruimten, de brink of beekdalen. Aan de zijde van de brink, de voorzijde van het hotel, zullen geen wijzigingen plaatsvinden. Daarnaast leidt het plan niet tot aantasting van de als karakteristiek aangeduide bebouwing.

Het belangrijkste element in dit verband betreft de kerk en de beplanting daaromheen aan de oostzijde van het hotel. Aan de rechtergevel zullen ook geen relevante wijzigingen plaatsvinden, waardoor de huidige samenhang van bebouwing in stand blijft. De meest relevante wijzigingen vinden plaats aan de zijde van het Kerkpad. Hier gaat het om vervanging en beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing, waarbij qua bouwvolume en dakvorm wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing (zie paragraaf 2.2). Het Kerkpad blijft daarbij onaangetast.

Zodoende wordt geconcludeerd dat het cultuurhistorisch waardevolle beeld van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig wordt aangetast

4.3 Water

Sinds 2003 is bij het opstellen van ruimtelijke plannen een watertoets wettelijk verplicht gesteld. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen en het meer expliciet afwegen van gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding. Vast onderdeel van de watertoets is vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied is Waterschap Drents Overijsselse Delta de aangewezen adviespartner.

Betreffende dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toets is concludeert dat de korte procedure gevolgd kan worden. Dat houdt in dat het waterschap akkoord gaat met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Kerkpad 1 en Brink 31 te Dwingeloo.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met dit plan wordt bestaande bebouwing verbouwd en nieuw gebouwd. Met de bestaande dan wel nieuwe bebouwing zal het totaal verhard oppervlak niet toenemen.

Daarbij is op grond van het bestemmingsplan 'Dwingeloo' het te bouwen oppervlak voor de acht zorgwoningen forsler dan dit plan mogelijk maakt. Door de aanleg van een woonerf zal het verhard oppervlak echter afnemen. De bebouwing is reeds aangesloten op de bestaande riolering. Dat mede omdat er binnen het plangebied dan wel omgeving sprake is van dichte bebouwing en er nauwelijks tot geen mogelijkheden zijn om het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater terug te brengen.

4.4 Milieuzonering

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Deze richtafstanden kunnen worden gezien als de (indicatieve) afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie waarbij geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 meter voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 meter voor bedrijven uit milieucategorie 6. De richtafstanden zijn gebaseerd op de ligging in een rustige woonwijk. Indien er sprake is van een gebied met functiemenging is sprake van zogenaamd gemengd gebied en kan van de hinderafstand met één afstandsstep worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gelet op de ligging van het plangebied midden in de kern Dwingeloo, waar verschillende soorten functies voorkomen, kan worden gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied. Voor een hotel (milieucategorie 1) geldt voor een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter en in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Er wordt derhalve geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen geen onaanvaardbare milieuhinder zullen veroorzaken voor de directe omgeving. Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling van woningen langs het Kerkpad, kan worden gesteld dat er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten voorkomen die onaanvaardbare milieuhinder veroorzaken. Aangezien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt het plan ten aanzien van het aspect milieuzonering uitvoerbaar geacht.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging een verkennend bodemonderzoek uit te worden gevoerd. In dit kader is de Wet bodembescherming van toepassing.

In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij verontreinigingen van een bepaalde omvang is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel zijn geen bodem verontreinigende activiteiten bekend. Een eerder uitgevoerd bodemonderzoek (ECO Reest, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, rapportnr. 01639, d.d. 18 juli 2001) heeft niet geleid tot vervolgonderzoek of nadere maatregelen. Op dit moment wordt nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de voorgenomen woning is het overleggen van een bodemonderzoek in beginsel verplicht. Overigens is in het plangebied nog bebouwing aanwezig die zal worden gesloopt. Het ligt daarom in de rede om een bodemonderzoek pas uit te voeren nadat deze gebouwen zijn gesloopt.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het voorliggend plan wordt een woonperceel mogelijk gemaakt en de voorheen geldende centrubestemming teruggebracht. In de omgeving van het plangebied zijn echter slechts wegen gelegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Aangezien rondom deze wegen geen geluidszone van kracht is, is het uitvoeren akoestisch onderzoek niet aan de orde. Gelet op de lage snelheden en de relatief beperkte verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied, zal de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen laag zijn. Geconcludeerd wordt dat met het oog op het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Luchtkwaliteit

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de Wet milieubeheer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate is exact vastgelegd welke typen projecten "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het voorliggend plan wordt een woonperceel mogelijk gemaakt en de voorheen geldende centrumbestemming teruggebracht. De centrumbestemming betreft gronden en bebouwing welke nu reeds in gebruik zijn ten behoeve van Hotel De Brink. Er vindt met dit plan planologisch geen uitbreiding van bedrijfsmogelijkheden plaats. Echter wordt de mogelijkheid tot realisatie van acht zorgappartementen geschrapt.

Op basis daarvan kan gesteld worden dat deze ontwikkeling per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en/of 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de luchtkwaliteit. Het plan is daardoor vrijgesteld van toetsing aan de normen voor de luchtkwaliteit. Aangezien de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied al jaren ruimschoots aan de grenswaarden voldoet, is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.8 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Vuurwerkbesluit gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen van toepassing en ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden vooralsnog Circulaire Zonering langs hogedruk aardgas- transportleidingen en de Circulaire Brandbare Vloeistoffen uit de K1-, K2- en K3-categorie. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door leidingen. Daarnaast voorziet het voorliggend bestemmingsplan niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn voor zover bekend, geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden. Bij de aanvang van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan, waardoor graafschade aan kabels en leidingen zal worden voorkomen.

5. Juridische planopzet

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de regels van in dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming;
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd;
3. Nadere eisen: eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken

In paragraaf 5.2 wordt een nadere toelichting gegeven van en de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijn de algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduidingsregels aangegeven. In dit plan specifiek betreffende de 'Straalzone'.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een wijzigingsplan in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

De regels zijn gebaseerd op de regels voor de bestemmingen uit het bestemmingsplan Dwingeloo, waarbij enkele maatwerkaanpassingen zijn getroffen. Tevens zijn de niet van toepassing zijnde regels weggelaten.

Centrum

In een centrumgebied wordt een menging van functies nagestreefd, daarom zijn binnen de bestemming 'Centrum' verschillende functies mogelijk. Zo kan er detailhandel plaatsvinden, maar kunnen er ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren of lichte bedrijven worden gevestigd.

Ook het huidige horecagebruik past binnen deze bestemming. Daarnaast zijn er parkeervoorzieningen toegestaan. Om het beschermd dorpsgezicht niet aan te tasten is een bouwvlak om de bestaande bebouwing voorzien en zijn de goot- en bouwhoogte zodanig aangeduid, dat de bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt.

Wonen

Alle burgerwoningen zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde erven, tuinen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en kleinschalige duurzame energiewinning.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Om het beschermd dorpsgezicht niet aan te tasten is een bouwvlak om het voorgenomen hoofdgebouw voorzien en zijn de goot- en bouwhoogte zodanig aangeduid, dat de bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt. Met dit plan is een toevoeging gedaan betreffende het reeds beoordeelde en geaccordeerde ontwerp van de hoofdvorm van de voorgenomen woning.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' heeft betrekking op alle gronden die zijn gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Dwingeloo. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op het beschermd dorpsgezicht als geheel, dus niet alleen op de voorkomende monumenten.

Dit is noodzakelijk om de samenhang en verschijningsvorm van het dorpsgezicht te waarborgen. Om deze reden is ook besloten om de op de bescherming van het dorpsgezicht gerichte regels in één overkoepelende dubbelbestemming op te nemen. De bestemmingsomschrijving dient als basis voor de beperkingen die voortvloeien uit de regeling van de dubbelbestemming.

Op basis van de dubbelbestemming kunnen burgemeester en wethouders bij de toepassing van de in het plan opgenomen omgevingsvergunningsregels nadere eisen stellen met betrekking tot de aangegeven onderwerpen. In de regels is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) opgenomen ter voorkoming van het schaden van de cultuurhistorische waarden. Met dit plan is een toevoeging gedaan betreffende het reeds beoordeelde en geaccordeerde ontwerp van de hoofdvorm van de voorgenomen woning.

Waarde – Archeologie 3

De terreinen met aanwezige zeer hoge waarden, met uitzondering van de beschermde rijksmonumenten, hoge waarden en waarden zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 3'. De werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, staan genoemd in de regels.

Zoals vermeld in paragraaf 4.2 is het plangebied reeds grotendeels bebouwd waarvoor de bodem reeds voor het overgrote deel verstoord is. Op basis daarvan kan het college afwijken van de voornoemde regels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het voorliggend bestemmingsplan is als voorontwerp vanaf 18 oktober 2018 gedurende een periode van 6 weken vrij gegeven voor inspraak van een ieder. Op het plan zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de provincie, het waterschap en Veiligheidsregio Drenthe. Van Gedeputeerde Stalen van Drenthe op 28 november 2018 een reactie ontvangen. Daarin is aangegeven dat het provinciaal cultuurhistorisch belang en beleid voldoende is meegenomen in het plan en het plan hen geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen. Wel plaats men, hoewel er geen sprake is van provinciaal belang, een opmerking op het gebied van archeologie. Deze opmerking is overwogen en daarop is aanpassing getroffen in de toelichting van dit plan.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp vanaf 31 januari 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Op het plan zijn in de ter inzage periode geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

Het voorliggend bestemmingsplan is op 28 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.