

 **GEMEENTE WESTERVELD**

**BESTEMMINGSPLAN
WAPSERVEEN - NOORDER POORT**

**Status: Vastgesteld
Datum: 4 maart 2014**



Bestemmingsplan Wapserveen - Noorder Poort

CODE 1299162 / 04-03-14

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

BLZ

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
2. 3. Toetsing aan beeldkwaliteitsplan	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Geluid	10
4. 3. Luchtkwaliteit	11
4. 4. Externe veiligheid	11
4. 5. Waterparagraaf	11
4. 6. Bodem	13
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 8. Bedrijven en milieuzonering	15
4. 9. Kabels en leidingen	15
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	16
5. 2. Toelichting op de bestemming	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18

BIJLAGE 1	WATERTOETSDOCUMENT
BIJLAGE 2	OVERLEGREACTIES

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Aan de Butenweg, ten noorden van Wapserveen, ligt het International Zen Center Noorder Poort. De locatie wordt door de stichting gebruikt voor zentrainingen. In de oude boerderij op het perceel is ruimte voor meditatie en verblijf voor een kortere of langere tijd. De afgelopen jaren is het centrum gegroeid en inmiddels bestaat het zencentrum een oppervlakte van bijna 10 hectare. De wens is om een deel van de omliggende gronden, die in eigendom zijn van het zencentrum, in te richten als landschapstuin. De tuin biedt ruimte voor meditatie en rust.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Westerveld. De gemeente heeft aangegeven in principe positief te zijn over de ontwikkeling. Om de beoogde landschapstuin juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Wapserveen. Het zencentrum ligt aan de Butenweg en is gevestigd in een voormalige boerderij. Het perceel voor de landschapstuin Noorder Poort ligt haaks op het lintdorp van Wapserveen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- in hoofdstuk 7 ten slotte, komen de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

Het zencentrum is gevestigd in een voormalig boerderijpand aan de Butenweg. De gastenverblijven en andere ruimten zijn in de boerderij gevestigd. Deze is daarvoor grondig verbouwd, maar is nog wel duidelijk als kenmerkende rietgedekte boerderij herkenbaar. In figuur 2 is een aanzicht van de boerderij weergegeven. Daarnaast is er nog enkele kleinere bebouwing op het perceel aanwezig. Door de vele bomen heeft het geheel een zeer groen karakter. De omliggende gronden zijn nu nog in gebruik als grasland. Het zencentrum ligt daarom nu als een groen eiland in een relatief open omgeving.



Figuur 2. Aanzicht zencentrum vanaf de Butenweg

2. 2. Gewenste situatie

De wens is om een deel van de omliggende graslanden om te vormen tot landschapstuin. Het betreft de gronden globaal ten oosten van de Butenweg. De tuin wordt ongeveer 200 bij 500 meter. In de landschapstuin worden diverse paden aangelegd. Deze kunnen tijdens cursussen en voor meditatie gebruikt worden. Het gebied wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd.

In figuur 3 is een impressie van de inrichting van de landschapstuin te zien. De blauwe stippellijn geeft het huidige perceel weer.



Figuur 3. Impressie inrichting plangebied

De bebouwing blijft rond het bestaande perceel geconcentreerd. Hier is nu in de voormalige boerderij al het zencentrum aanwezig. Uitbreiding van de bebouwing is ten noorden van de boerderij voorzien. Hier worden nieuwe trainings- en meditatie ruimten gerealiseerd. Dit past allemaal binnen het geldende bestemmingsplan.

Door Noorder Poort wordt een nieuwe bedrijfswoning voor de zenmeester (de spiritueel leider van Noorder Poort) beoogd. Dit is degene die les en cursussen geeft voor het zencentrum. De beoogde locatie ligt iets ten zuiden van het huidige Zen Centrum. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie op de beoogde locatie niet mogelijk.

De zuidelijke, oostelijke en westelijke erfgrenzen worden voorzien van singels. Op de oostelijke erfgrens is al een vrij dichte en oude elzensingel aanwezig. De beplanting hier wordt aangevuld. Tot slot wordt parallel aan de singel een vrij brede strook met struweel aangelegd. Deze kan dienen als verbindingzone tussen Wapserveen en het noordelijke gelegen beekdal.

Ook aan de westkant wordt een singel aangeplant. In de singel worden tussenruimten gelaten, zodat zicht op het omliggende landschap mogelijk blijft. Wel wordt een dertig meter dichte singel aangelegd, dat er duidelijk sprake is van een duidelijke erfscheiding.

De noordelijke erfgrens, langs de Butenweg, blijft open. Zo blijft er vanuit de landschapstuin een vrij uitzicht op het open landschap ten noorden van het plangebied.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt een plas-dras gebied gecreëerd. Dit is een wat lager gelegen gedeelte van de landschapstuin en is geschikt voor beekdalgraslandbloemen. Naast het plasdrasgebied worden ook nog andere voorzieningen voor (beschermde) diersoorten aangelegd. Zo krijgen amfibieën, reptielen en vogels een plek in de landschapstuin. De noordelijke grens van het perceel blijft vrij van opgaande beplanting. Hierdoor blijft het zicht vanuit de tuin op het omliggende landschap behouden. Ook blijft het open karakter hier gehandhaafd. Het zuidelijke gedeelte krijgt, net als het noordelijk gedeelte, een open karakter, maar is kleiner. Wel worden hier enkele bosschages gerealiseerd. Ook wordt hier een vijver aangelegd, die ook als zwembad gebruikt kan worden.

Door de aanleg van de tuin ontstaat zo een groene, ruime en natuurvriendelijke omgeving die door de bezoekers van het zencentrum gebruikt kan worden voor meditatie.

2. 3. Toetsing aan beeldkwaliteitsplan

Hoewel hier geen sprake is van een uitbreiding van een boerenerf, wordt wel op eenzelfde wijze getoetst aan het beeldkwaliteitplan voor het Buitengebied. Dit beeldkwaliteitplan geeft richting aan ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld en maakt deel uit van geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het landschapstype “Wegdorpenlandschap”. Dit landschap kenmerkt zich door een afwisseling in een open en gesloten delen en een opstreckende verkaveling. De bebouwing ligt voornamelijk in lintbebouwing. Dat is in onderhavig geval niet aan de orde. Het perceel ligt solitair op enige afstand van het lint van Wapserveen. Voor dit plan is ook met name de landschappelijke inpassing van belang. Dit mede omdat er een nieuwe woning toegevoegd wordt.

Voor de landschappelijke inpassing in het wegdorpenlandschap wordt ingezet op het behoud van de kenmerkende structuur, waarbij de opstreckende verkaveling dominant is. De nokrichting van bebouwing komt hiermee overeen. Door nieuw groen of door de plaatsing van bebouwing kan het patroon van smalle, diepe percelen benadrukt worden. Dit kan bijvoorbeeld door singelbeplanting langs kavelsloten, maar dan uitsluitend conform de lengtesloten.

Met de beoogde beplanting wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De erfsingels worden versterkt. Hierdoor wordt visueel de diepte van het perceel benadrukt. Het middengedeelte blijft grotendeels open. Wel worden er aan de zuidkant, nabij het bebouwingslint van Wapserveen, enkele bosschages aangelegd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders besproken. Gezien de aard en omvang van het project, wordt hier alleen het relevante provinciale en rijksbeleid besproken. Het project raakt verder geen rijksbelangen.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Bij de uitbreiding van agrarische bouwpercelen moet de SER-ladder worden toegepast. In het kort stelt dit model het volgende voor:

- gebruik ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie;
- verhoog de ruimteproductiviteit door meervoudig ruimtegebruik;
- respecteer bij uitbreiding de kwaliteiten van de omgeving.

Voor de beoogde ontwikkeling, namelijk de aanleg van een landschapstuin, zijn geen directe beleidsuitgangspunten geformuleerd. Wel kan gesteld worden dat bij het algemene uitgangspunt van de provincie, namelijk respecteer bij uitbreiding de kwaliteiten van de omgeving, meegewogen dient te worden.

Wel zijn er in en om het plangebied enkele relevante door de provincie aangewezen kernkwaliteiten aan de orde. Dit zijn archeologie en natuur. Op beide aspecten wordt in de paragrafen 4.1 (natuur) en 4.7 (archeologie) nader ingegaan.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

De verordening geeft geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente is beschreven in de Welstandsnota gemeente Westerveld (oktober 2010). Hierin zijn een aantal gebiedsgerichte criteria opgesteld. Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Buitengebied'. Het beleid is hier in hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. De bebouwing dient hier vrij in de ruimte te liggen wat overeenkomt met de huidige situatie. De bijgebouwen liggen ten zuiden van het hoofdgebouw en zijn hier onderschikt aan. Wat betreft detaillering, materiaal en kleurgebruik dient aangesloten te worden op de omliggende bebouwing. Afwijkende materialen zijn mogelijk, maar moeten wel passen in de omgeving.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de ontwikkelingen aansluiten bij het wensbeeld. Het uitgangspunt voor de plannen is dat de bouwaanvraag vergezeld gaat met een definitief positief welstandsadvies.

Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota richt zich op de gebouwde omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij bestaande structuren. Om deze ontwikkelingen ook landschappelijk in te kunnen passen, is er een Beeldkwaliteitsplan opgesteld die de landschappelijke waarden van de gemeente in beeld brengt. Zo zorgen de welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan samen voor een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het Beeldkwaliteitsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 september 2010.

Het Beeldkwaliteitsplan gaat over de kenmerken en essenties van de zes verschillende landschapstypen en de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld. Aan de hand van de verschillende landschapstypen, overeenkomstig de Kadernota beschreven, zijn de kenmerken van de landschappen weergegeven.

Vervolgens zijn criteria geformuleerd die gehanteerd kunnen worden bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen. In het Beeldkwaliteitsplan worden tevens voorstellen gedaan voor de landschappelijke inpassing per landschapstype.

In paragraaf 2.3 is nader ingegaan op de inpassing van het perceel conform het Beeldkwaliteitsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

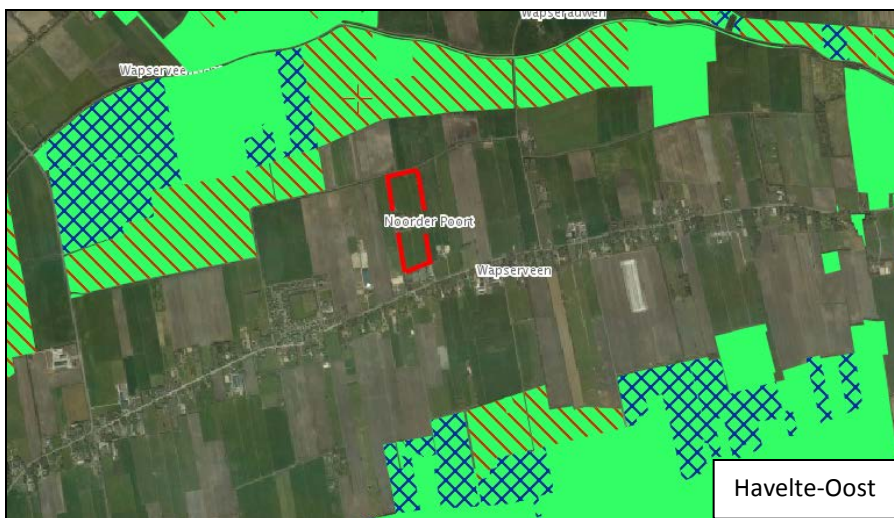
4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer van het Natura 2000-gebied Havelte-Oost. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Naast het gebied Havelte-Oost, zijn ten noorden en ten zuiden van Wapserveen eveneens gronden gelegen die deel uitmaken van de EHS. In figuur 4 is de ligging van het plangebied (rode lijn) ten opzichte van de gebieden die behoren tot de EHS aangegeven. De beoogde aanleg van de landschapstuin heeft geen significante negatieve invloed op deze beschermde natuurgebieden.



Figuur 4. Ligging EHS-gebieden en Havelte-Oost ten opzichte van het plangebied

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied bestaat nu grotendeels uit grasland. Dit wordt intensief beheerd. De kans is daarom klein dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Met de aanleg van de landschapstuin worden daarom geen beschermde soorten verstoord.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een negatief effect op de aanwezige ecologische waarden. Eerder zal er sprake zijn van een positief effect. De landschapstuin wordt natuurvriendelijk ingericht. Er worden ondermeer geschikte habitatten voor padden, kikkers, salamanders, ringslangen, vleermuizen, diverse vogelsoorten en beekdalgraslandplanten gecreëerd (zie ook hoofdstuk 2). Het gebied wordt daarom meer geschikt voor beschermde en licht-beschermde diersoorten. Dit kan een positief effect hebben op soorten uit het Natura 2000-gebied Havelte-Oost. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 2. 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 de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Het bestemmingsplan stelt een nieuwe geluidsgevoelige functie voor. Er wordt namelijk een nieuwe woning gerealiseerd. De Butenweg is een lokale ontsluitingsweg, die alleen gebruikt wordt voor bezoekers van het zencentrum en eventueel landbouwverkeer. Gezien de aard van de weg, kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. De geluidsbelasting van de Butenweg is niet dermate hoog, dat veronderstelt kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Dit project stelt de uitbreiding van het zencentrum met een landschapstuin voor. De verwachting is dat dit een positief effect op het aantal bezoekers zal hebben. Echter dit zal niet van een dermate grote omvang zijn dat er sprake is van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de gemeente Westerveld zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor provinciale weggennet.

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Met het nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 5. Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte

‘watertoets’. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Voor het project is een digitale watertoets aangevraagd. De uitkomsten hiervan zijn in deze paragraaf verwerkt. Het watertoetsdocument zelf is in bijlage 1 opgenomen.

Bestaande waterhuishouding: Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Vledder en de Wapserveense Aa. Het peilgebied heeft een maximum peil van 2,2 m NAP. De hoogte van het maaiveld ligt op gemiddeld 3,5 m NAP. De gemiddelde grondwaterstand ligt tussen de 0 en 40 cm onder het maaiveld. Door de aanwezigheid van slecht doorlatende kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

(Grond)wateroverlast: nieuwe bebouwing dient, vanwege mogelijk overstromingsgevaar, op 30 cm boven het straatpeil gerealiseerd te worden. Bij herstructurering moet aangetoond worden hoe omgegaan wordt met de afvoer van regenwater. In gebieden met een hoge grondwaterstand kan door bijvoorbeeld ophoging maaiveld of kruipruimteloos bouwen mogelijke overlast voorkomen worden. Tot slot wijst het waterschap erop dat het plangebied in een beekdal ligt. Door de geringe omvang is er geen belemmering voor de uitvoering van het project. Wel kan er bij extreme neerslagsituaties wateroverlast optreden.

Waterkwaliteit en ecologie: Er worden geen materialen gebruikt die de kwaliteit van het water aan kunnen tasten. Regenwater mag direct op het hemelwater geloosd worden.

Riolering: In het plan wordt rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Alleen schone oppervlaktes mogen direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Voor parkeerterreinen en dergelijke dient een zuiverende passage of voorziening gerealiseerd te worden.

Beheer en onderhoud: Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het onderhoud van watergangen in en nabij het plangebied. Dit houdt in dat er voldoende rekening gehouden wordt met varend onderhoud of onderhoud vanaf de kant. In het laatste geval dient een zone van 5 meter vrijgehouden te worden.

Met deze en de overige door het waterschap genoemde punten wordt rekening gehouden. Bij de uitvoering van het project worden de benodigde vergunningen tijdig bij het waterschap aangevraagd. Mocht dit aan de orde zijn, dan zal tijdig contact gezocht worden het waterschap voor overleg.

4. 6. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de Bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer vastgesteld. Hierin zijn de gronden van het plangebied aangegeleid met de kwaliteit "landbouw/natuur". Dit geldt voor zowel de bovengrond als de ondergrond. In feite geldt dat de bodem schoon is. Een uitzondering hierop vormen voormalige boerderijen; deze zijn per definitie verdacht. Dit houdt in dat grondwerkzaamheden op de voormalige landbouwpercelen zonder melding/vergunning uitgevoerd kunnen worden, mits er sprake is van een gesloten grondbalans. Als er wel grond afgevoerd gaat worden, dient dit vooraf gemeld te worden.

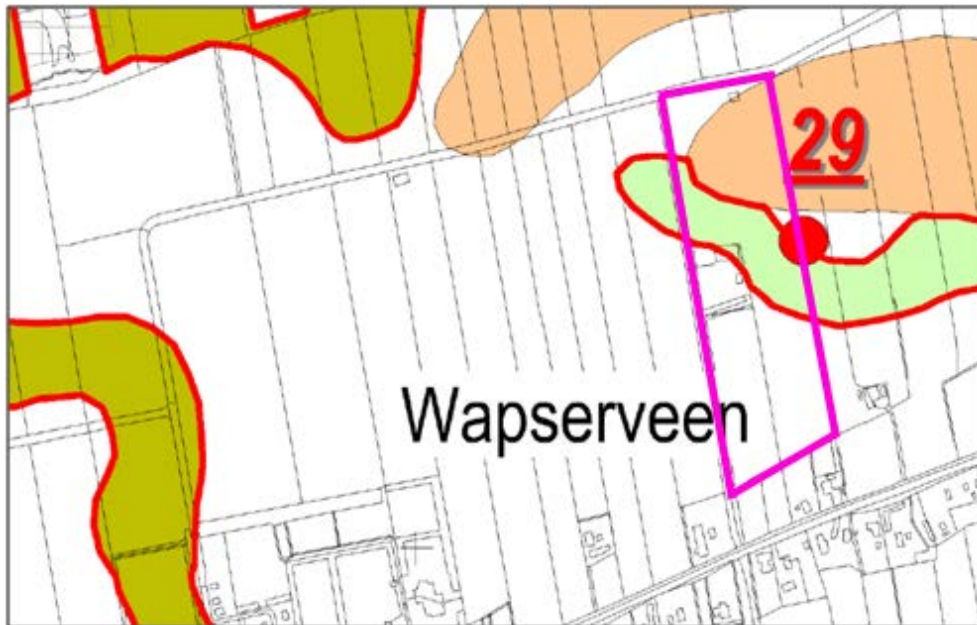
Voor het erf geldt dat er zonder bodemonderzoek geen grond vergraven mag worden of een bouwplan groter dan 50 m² gerealiseerd mag worden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is echter niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Door de gemeente Westerveld is een archeologische beleids- en advieskaart vastgesteld. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven. De paarse lijn geeft de plangrens van dit bestemmingsplan weer.



Figuur 5. Fragment gemeentelijke archeologische beleids- en advieskaart

Uit de kaart blijkt dat het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachting heeft. Alleen het noordelijk deel heeft deels een hoge c.q. middelhoge archeologische verwachting. Ook grenst het plangebied aan een cultuurhistorisch object (nummer. 29 op de kaart betreft een mogelijke huisplaats).

Het beleid voor gebieden met een lage archeologische verwachting is dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor gebieden met een middelhoge c.q. hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek bij verstoringen groter dan 1000 m² onderzoek verplicht. Voor beekdalgebieden (het lichtgroene deel op de kaart) geldt een speciale verwachting. Hier moet bij bodemingrepen een veldinspectie plaatsvinden.

Het uitvoeren van archeologische onderzoek is niet noodzakelijk. De grootste bodemverstoring betreft de bouw van de bedrijfswoning. Dit valt in het deel met een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt geen onderzoeksverplichting. De overige werkzaamheden vallen binnen de onderzoeksgrens van 1000 m².

Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Dit kan bij de gemeente Westerveld of bij provinciaal archeoloog.

De begrenzing en regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor dit bestemmingsplan overgenomen. Daarmee zijn de archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan voldoende geborgd.

4. 8. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009).

Met de realisatie van de landschapstuin wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Omliggende woningen worden hier niet door belemmerd. Ook zijn er in de nabije omgeving geen functies aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar in planologische zin rekening mee gehouden dient te worden. Bij de aanleg van de landschapstuin wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige huisaansluitingen en andere kleinere utiliteitsleidingen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Het plan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Het gehele plangebied heeft de bestemming **Maatschappelijk - Levensbeschouwing**. Binnen de bestemming zijn functies voor levensbeschouwelijke doeleinden, in combinatie met wonen, toegestaan. Voor de regeling is aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan *Buitengebied*. De op basis van dit bestemmingsplan geldende bebouwing is overgenomen.

Om te voorkomen dat bebouwing in het hele plangebied gerealiseerd kan worden, is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de bestaande bebouwing en de nieuw bedrijfswoning toegestaan. Het bouwvlak is afgestemd op de huidige situatie enerzijds en de gewenste locatie van de nieuwe bedrijfswoning anderzijds. Ten opzichte van de geldende regeling in het bestemmingsplan *Buitengebied* houdt dit in dat er aan de zuidzijde een uitbreiding van de bouw mogelijkheden is geboden. De maximale oppervlakte aan bebouwing is vastgelegd op 2500 m². Ook zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor een hogere goothoogte, opgenomen.

Voor de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming **Waarde - Archeologie 3** opgenomen. De regeling en de gebieden zijn afgestemd

op het bestemmingsplan Buitengebied. In dat bestemmingsplan is de archeologische beleids- en advieskaart verwerkt.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Van de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden is een reactie binnengekomen. De provincie geeft aan dat het project past binnen de provinciale beleidskaders en voldoende landschappelijk is ingepast. Het wateradvies van het Waterschap is in de waterparagraaf verwerkt. Beide overlegreacties zijn in bijlage 2 opgenomen.

Binnengekomen reacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk al dan niet gewijzigd vastgesteld.

Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het plan op 4 maart 2014 vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De landschapstuin en de nieuwe woningen worden door de stichting zelf aangelegd. Tijdens de planvorming is door de stichting een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De financiering van het project, inclusief de nieuwe woning, zijn eveneens onderdeel van het onderzoek geweest. Gebleken is dat het project financieel haalbaar is. De kosten worden door de stichting gedragen. Hiervoor is in het budget geld gereserveerd. Aan de ontwikkeling heeft de gemeente zelf geen kosten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Er wordt ook de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Dit valt onder de bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn. Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de plankosten, de landschappelijke inpassing, de aanleg van nutsvoorzieningen en planschade.

Aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn, wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

===

Doel en inhoud van het document

Het watertoetsdocument is opgesteld op basis van het door u op 11 juli 2013 ingediende voorontwerpbestemmingsplan Wapserveen-Noorderpoort. Daarnaast zijn de gegevens in dit document gebaseerd op geografische kaarten en gebiedsgegevens van het waterschap. Indien u uitgebreide informatie wilt hebben over de watertoetsprocedure, kunt u de notitie 'Watertoets 2011' vinden op onze internetpagina www.reestenwieden.nl.

Het doel van het watertoetsdocument is om bruikbare informatie aan u te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document krijgt u inzicht in:

1. de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
2. concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen en
3. het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

In het document van de digitale watertoets is aangegeven dat de ontwikkeling het volgende betreft: de omliggende gronden, die in eigendom zijn van het zencentrum, in te richten als landschapstuin.

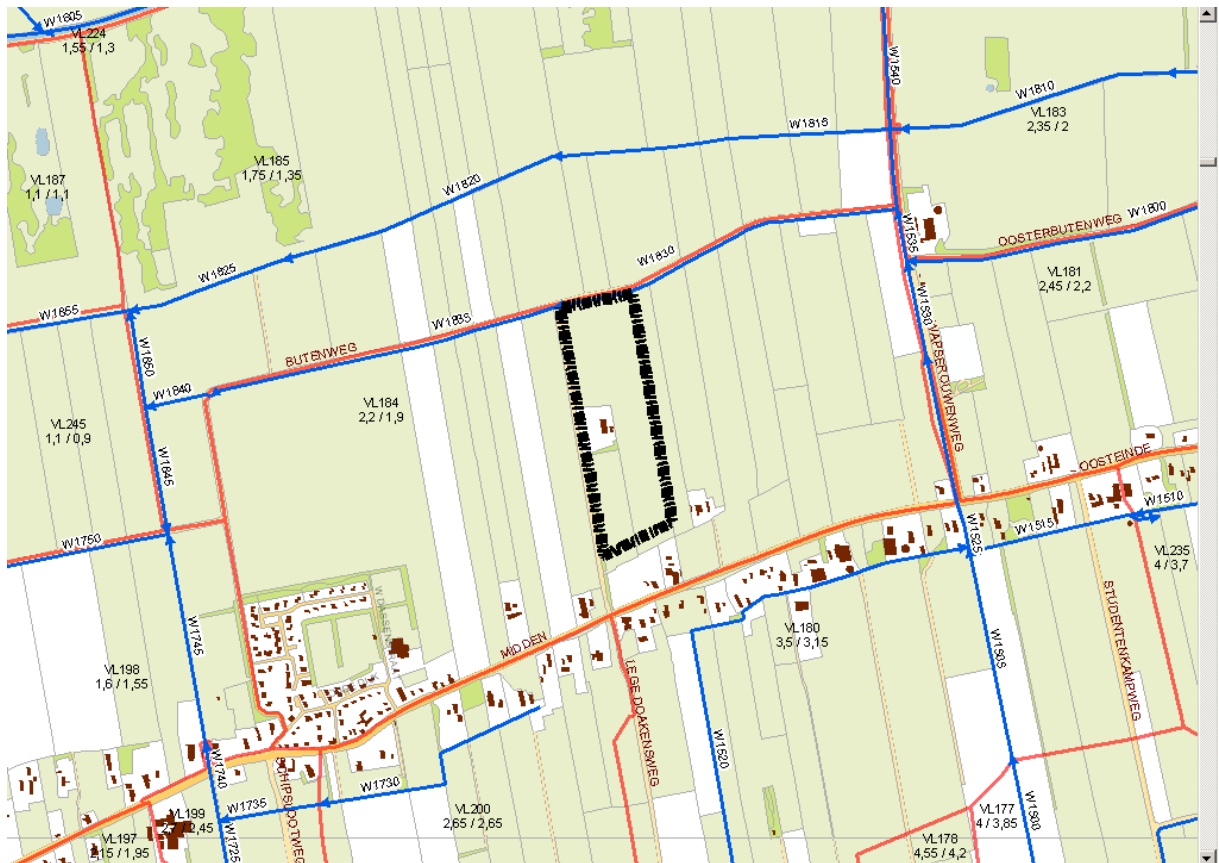
1. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Vledder en Wapserveensche Aa. Rond het plangebied liggen watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 2,2 m (opgemerkt wordt dat dit peil de instelhoogte van het kunstwerk is en zodoende voor het laagste deel van het peilvak de drooglegging garandeert. Lokaal kunnen dus (grote) verschillen optreden).

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 3,5 m.

De bodem bestaat grotendeels uit zand en keileem. Het noordelijk deel van het perceel bestaat voornamelijk uit een moerige ondergrond. Veengronden veranderen langzaam naar moerige gronden en moerige gronden veranderen langzaam naar zandgronden.

De maximale grondwaterstand ligt tussen 0 - 40cm onder het maaiveld (Gt V). Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

2. Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft u concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. U krijgt de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Dat geldt ook voor onduidelijke uitgangspunten of uitgangspunten waar u het niet mee eens bent. Bij elk thema wordt ook verwezen naar het waterbeheerplan van het waterschap Reest en Wieden (2010 - 2015).

Doelstelling en uitgangspunten per thema voor plannen op inrichtingsniveau

Veiligheid

(WBP 2.1) WB21

Doelstelling

Waarborgen veiligheidsniveau

Uitgangspunt

- *Aanleghoogte bebouwing:* De kapitaalintensieve functies in het plan lopen een verhoogd risico op overstromingsgevaar als gevolg van inundatie van het maaiveld vanuit het oppervlaktewater. Nieuwe bebouwing wordt ten minste aangelegd op 30 cm boven het straatpeil. Dit bouwpeil is bepaald op basis van hoogtekaarten in het geografische informatiesysteem.

(Grond) wateroverlast

(WBP 2.2.3 & 2.2.6) WB21

Doelstelling

Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden – (2) bergen – (3) afvoeren

Uitgangspunt

- *Compensatie bij herstructurering:* Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap realiseert dat de beschikbare ruimte echter beperkt is. Daarom geeft het waterschap het volgende stappenplan als randvoorwaarde ten behoeve van een goede onderbouwing van het watersysteem:
 - ⇒ toon kwantitatief aan hoeveel regenwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis van 1/10 jaar;
 - ⇒ geef aan hoe in de huidige situatie met het regenwater wordt omgegaan in het plangebied;
 - ⇒ geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen m.b.t. de afvoer van regenwater;
 - ⇒ geef aan hoe in de nieuwe situatie het gescheiden regenwater wordt behandeld in het plangebied en op welk systeem het regenwater wordt aangesloten en
 - ⇒ onderbouw de keuze van de hoeveelheid beschikbare ruimte die voor waterberging is gereserveerd.
- *Aanleghoogte bebouwing:* Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen adviseert het waterschap om de bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen. Het waterschap adviseert een aanleghoogte van ten minste 30 cm boven het straatpeil.
- *Beekdalenbeleid:* het plan ligt in een beekdal. Door de geringe omvang van het plan is het mogelijk in het beekdal te vestigen.
- *Grondwateroverlast bij bebouwing:* In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein
- *Grondgebruik:* In het beekdal is het peilbeheer op graslanden gericht. Het peilbeheer in graslanden is gericht op hogere grondwaterstanden. Daarnaast kan in extreme neerslagsituaties groter dan 1/10jaar wateroverlast optreden.

Waterkwaliteit en ecologie

(WBP 2.2.2 & 2.2.6 & 2.2.7) KRW

Doelstelling

In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.

Uitgangspunt

- *Microverontreiniging:* Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

	• <i>Afkoppelen</i>: Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
Riolering	(WBP 2.2.6 & 2.3.1) KRW
Doelstelling	Verminderen hydraulische belasting RWZI Beperking van (vuilwater) overstorten
Uitgangspunt	• <i>Gescheiden afvoer</i>: Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. Bij het gescheiden afvoeren van regenwater wordt rekening gehouden met de drempelhoogte in relatie tot de fluctuatie van het ontvangende water. • <i>Kwaliteit hemelwater</i>: Alleen schone oppervlaktewater mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat vervuild hemelwater (zoals afstromend van een parkeerterrein) wordt geloosd op het oppervlaktewater.
Watervoorziening	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR
Doelstelling	Voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Beperken nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water
Uitgangspunt	• <i>Relatie oppervlaktewater en grondwater</i>: Geen onnodig diepe drooglegging en ontwatering. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig. • <i>Flexibel peilbeheer</i>: een flexibel peil wordt toegepast en afgestemd op relatie oppervlaktewater en grondwater en op aanwezigheid van regenwateruitlaten en/of riooloverstorten. • <i>Inrichting</i>: gebiedseigen water wordt vastgehouden en aanvoer van gebiedsvreemd water wordt zoveel mogelijk beperkt. Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen wordt vermeden.
Bodemdaling	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR
Doelstelling	Tegengaan verdere bodemdaling en vermindering functiegeschiktheid
Uitgangspunt	• <i>Hoge grondwaterstanden</i>: In zettinggevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.
Verdroging/ Natte natuur	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR / KRW
Doelstelling	Beschermen karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden Ontwikkeling/bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur
Uitgangspunt	• <i>Verdroging van natuur</i>: Verdroging als gevolg van functiewijziging wordt tegengegaan. Optimaal peil voor omliggende functies blijft gehandhaafd.
Beheer en onderhoud	(WBP 2.2.5 & 2.2.6)
Doelstelling	Functiegericht beheren tegen de laagst mogelijke kosten.
Uitgangspunt	• <i>Wijze van onderhoud</i>: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. • <i>Onderhoud vanaf de kant</i>: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang. • <i>Eigendom van water</i>: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied. Onder bepaalde voorwaarden neemt het waterschap het beheer en onderhoud van deze wateren over na realisatie in de bouwrijpfase.

Communicatie	(WBP 2.2.6)
Doelstelling	Duidelijk maken aan betrokkenen waarom het waterbeer noodzakelijk is
Uitgangspunt	• <i>Particulieren</i>: Communiceer over afkoppelen en de beperkingen voor particulieren. Met betrekking tot de inrichting van vijvers moet aandacht worden besteed aan plaagplanten. Zorg dat duidelijk is of het stedelijk water wel of niet bevaarbaar is en geef aan wat de functie van het water is (opvang van regenwater, bergingsvijver, doorvoerwater regionaal watersysteem, etc..)

3. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Met dit document heeft u handvaten om de waterhuishouding op orde te brengen. Indien u het niet eens bent met de genoemde uitgangspunten of u heeft behoefte aan uitleg van de uitgangspunten, kunt u hierover overleg voeren met het waterschap. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt.

Beoordeling en officieel wateradvies

Vervolgens wordt het plan ter beoordeling naar het waterschap gestuurd. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het officiële wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan. Eventueel vraagt het waterschap bij de gemeente naar het definitieve besluit op het bestemmingsplan.

Geldigheid van het watertoetsdocument

De uitgangspunten in dit watertoetsdocument komen tot stand op basis van beleidsregels. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen en het watersysteem. Verder is het watersysteem aan verandering onderhevig. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Onderaan het document vindt u deze termijn. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 6 maanden.

4. Aanvraag watervergunning op grond van de Waterwet

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen vergunning in het kader van de Waterwet. De watervergunning moet worden aangevraagd met het aanvraagformulier Waterwet dat is te vinden op de website van het waterschap. De aanvraag voor een eventuele watervergunning zal worden getoetst aan het dan vastgestelde beleid. Dat kan het huidige beleid zijn, maar afhankelijk van de tussenliggende periode, ook gewijzigd beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© Waterschap Reest en Wieden

Dit document is opgesteld door K.T. Timmerman op 15 juli 2013.

De geleverde informatie in dit watertoetsdocument is houdbaar tot maximaal 1 jaar na bovengenoemde datum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd bovenaan de eerste pagina. De informatie kan niet worden gebruikt ten behoeve van andere plannen.

INGEKOMEN - 5 SEP. 2013

Aan:

Gemeente Westerveld

Postbus 50

7970 AB HAVELTE



Assen, 4 september 2013

Ons kenmerk 201300903-00382947

Behandeld door A.J.Anema (0592) 365408

Onderwerp: Bestemmingsplan Wapserveen-Noorderpoort

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Wapserveen – Noorderpoort. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding mogelijk van het aan de Butenweg gevestigd meditatiecentrum in een voormalige boerderij. Het gaat hier om de aanleg van een landschapstuin met een oppervlakte van tien hectare. Eveneens is sprake van uitbreiding van bebouwing.

Provinciaal belang

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

- Landschap
- Archeologie

Advies

De locatie waar het meditatiecentrum zich bevindt ligt achter het bebouwingslint van Wapserveen. Kenmerkend voor het gebied waarin de locatie is gelegen is het open karakter en de rechtlijnige verkavelingstructuur.

De landschapstuin past hierbinnen. In de planvorming zijn de kavelranden massief en rechtlijnig. Dit sluit goed aan bij de hier en daar in de omgeving nog aanwezige kavelbeplanting zoals deze hier in het verleden meer voorkwam. De schaalvergroting binnen de agrarische sector heeft die kavelbeplanting grotendeels overbodig gemaakt. De ontwikkeling van de landschapstuin, die aan de buitenkant er zal gaan uitzien als een fors beplantingsblok, past binnen dit opgeschaald landschap.

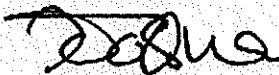


Het bestemmingsplan geeft ons dan ook op het aspect landschap geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Voor het overige is dit eveneens het geval. Indien het plan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.



drs. B.F. Potjer,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur



Doel en inhoud van het document

Het watertoetsdocument is opgesteld op basis van het door u op 11 juli 2013 ingediende voorontwerpbestemmingsplan Wapserveen-Noorderpoort. Daarnaast zijn de gegevens in dit document gebaseerd op geografische kaarten en gebiedsgegevens van het waterschap. Indien u uitgebreide informatie wilt hebben over de watertoetsprocedure, kunt u de notitie 'Watertoets 2011' vinden op onze internetpagina www.reestenwieden.nl.

Het doel van het watertoetsdocument is om bruikbare informatie aan u te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document krijgt u inzicht in:

1. de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
2. concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen en
3. het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

In het document van de digitale watertoets is aangegeven dat de ontwikkeling het volgende betreft: de omliggende gronden, die in eigendom zijn van het zencentrum, in te richten als landschapstuin.

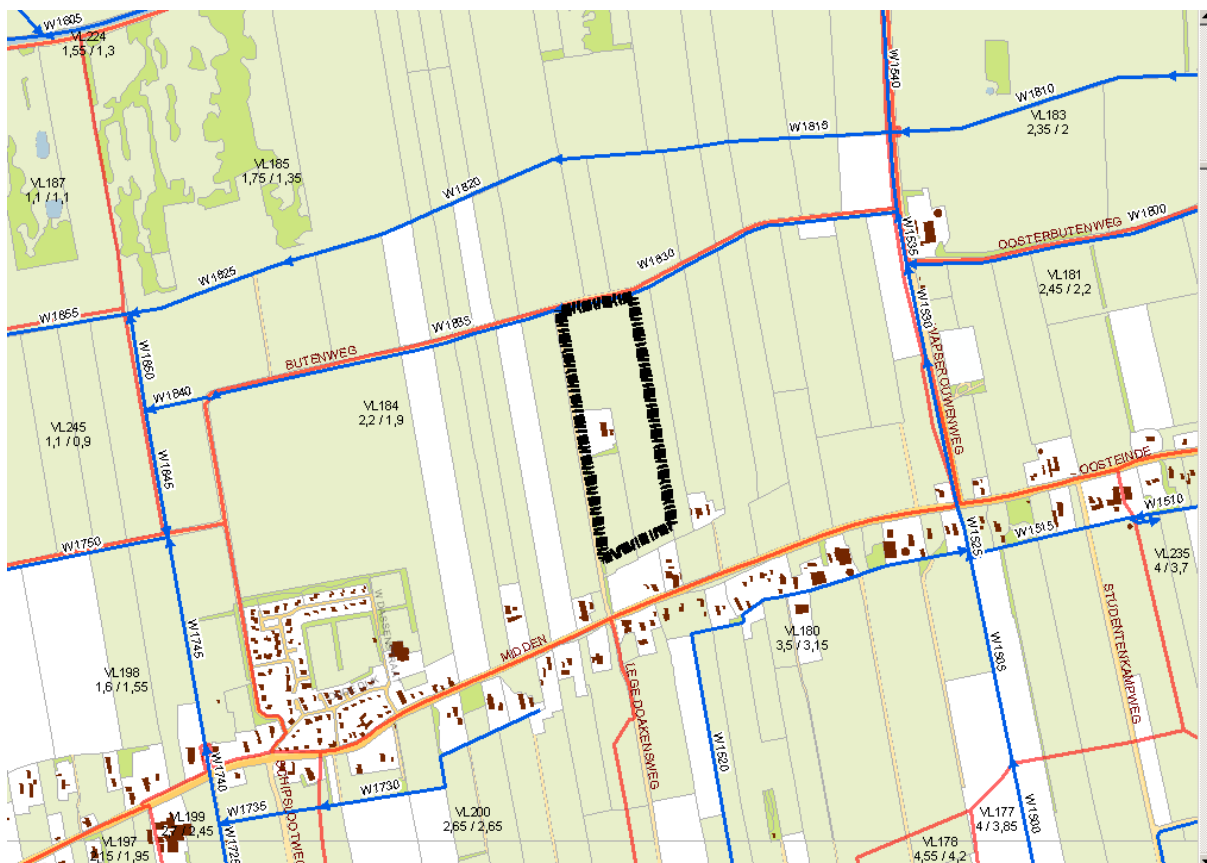
1. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Vledder en Wapserveensche Aa. Rond het plangebied liggen watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 2,2 m (opgemerkt wordt dat dit peil de instelhoogte van het kunstwerk is en zodoende voor het laagste deel van het peilvak de drooglegging garandeert. Lokaal kunnen dus (grote) verschillen optreden).

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 3,5 m.

De bodem bestaat grotendeels uit zand en keileem. Het noordelijk deel van het perceel bestaat voornamelijk uit een moerige ondergrond. Veengronden veranderen langzaam naar moerige gronden en moerige gronden veranderen langzaam naar zandgronden.

De maximale grondwaterstand ligt tussen 0 - 40cm onder het maaiveld (Gt V). Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied

2. Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft u concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. U krijgt de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Dat geldt ook voor onduidelijke uitgangspunten of uitgangspunten waar u het niet mee eens bent. Bij elk thema wordt ook verwezen naar het waterbeheerplan van het waterschap Reest en Wieden (2010 - 2015).

Doelstelling en uitgangspunten per thema voor plannen op inrichtingsniveau

Veiligheid

(WBP 2.1) WB21

Doelstelling

Waarborgen veiligheidsniveau

Uitgangspunt

- *Aanleghoogte bebouwing:* De kapitaalintensieve functies in het plan lopen een verhoogd risico op overstromingsgevaar als gevolg van inundatie van het maaiveld vanuit het oppervlaktewater. Nieuwe bebouwing wordt ten minste aangelegd op 30 cm boven het straatpeil. Dit bouwpeil is bepaald op basis van hoogtekaarten in het geografische informatiesysteem.

(Grond) wateroverlast

(WBP 2.2.3 & 2.2.6) WB21

Doelstelling

Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden – (2) bergen – (3) afvoeren

Uitgangspunt

- *Compensatie bij herstructurering:* Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap realiseert dat de beschikbare ruimte echter beperkt is. Daarom geeft het waterschap het volgende stappenplan als randvoorwaarde ten behoeve van een goede onderbouwing van het watersysteem:
 - ⇒ toon kwantitatief aan hoeveel regenwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis van 1/10 jaar;
 - ⇒ geef aan hoe in de huidige situatie met het regenwater wordt omgegaan in het plangebied;
 - ⇒ geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen m.b.t. de afvoer van regenwater;
 - ⇒ geef aan hoe in de nieuwe situatie het gescheiden regenwater wordt behandeld in het plangebied en op welk systeem het regenwater wordt aangesloten en
 - ⇒ onderbouw de keuze van de hoeveelheid beschikbare ruimte die voor waterberging is gereserveerd.
- *Aanleghoogte bebouwing:* Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen adviseert het waterschap om de bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen. Het waterschap adviseert een aanleghoogte van ten minste 30 cm boven het straatpeil.
- *Beekdalenbeleid:* het plan ligt in een beekdal. Door de geringe omvang van het plan is het mogelijk in het beekdal te vestigen.
- *Grondwateroverlast bij bebouwing:* In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein
- *Grondgebruik:* In het beekdal is het peilbeheer op graslanden gericht. Het peilbeheer in graslanden is gericht op hogere grondwaterstanden. Daarnaast kan in extreme neerslagsituaties groter dan 1/10jaar wateroverlast optreden.

Waterkwaliteit en ecologie

(WBP 2.2.2 & 2.2.6 & 2.2.7) KRW

Doelstelling

In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.

Uitgangspunt

- *Microverontreiniging:* Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

	• <i>Afkoppelen</i>: Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
Riolering	(WBP 2.2.6 & 2.3.1) KRW
Doelstelling	Verminderen hydraulische belasting RWZI Beperking van (vuilwater) overstorten
Uitgangspunt	• <i>Gescheiden afvoer</i>: Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. Bij het gescheiden afvoeren van regenwater wordt rekening gehouden met de drempelhoogte in relatie tot de fluctuatie van het ontvangende water. • <i>Kwaliteit hemelwater</i>: Alleen schone oppervlaktewater mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat vervuild hemelwater (zoals afstromend van een parkeerterrein) wordt geloosd op het oppervlaktewater.
Watervoorziening	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR
Doelstelling	Voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Beperken nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water
Uitgangspunt	• <i>Relatie oppervlaktewater en grondwater</i>: Geen onnodig diepe drooglegging en ontwatering. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig. • <i>Flexibel peilbeheer</i>: een flexibel peil wordt toegepast en afgestemd op relatie oppervlaktewater en grondwater en op aanwezigheid van regenwateruitlaten en/of riooloverstorten. • <i>Inrichting</i>: gebiedseigen water wordt vastgehouden en aanvoer van gebiedsvreemd water wordt zoveel mogelijk beperkt. Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen wordt vermeden.
Bodemdaling	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR
Doelstelling	Tegengaan verdere bodemdaling en vermindering functiegeschiktheid
Uitgangspunt	• <i>Hoge grondwaterstanden</i>: In zettinggevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.
Verdroging/ Natte natuur	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR / KRW
Doelstelling	Beschermen karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden Ontwikkeling/bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur
Uitgangspunt	• <i>Verdroging van natuur</i>: Verdroging als gevolg van functiewijziging wordt tegengegaan. Optimaal peil voor omliggende functies blijft gehandhaafd.
Beheer en onderhoud	(WBP 2.2.5 & 2.2.6)
Doelstelling	Functiegericht beheren tegen de laagst mogelijke kosten.
Uitgangspunt	• <i>Wijze van onderhoud</i>: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. • <i>Onderhoud vanaf de kant</i>: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang. • <i>Eigendom van water</i>: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied. Onder bepaalde voorwaarden neemt het waterschap het beheer en onderhoud van deze wateren over na realisatie in de bouwrijpfase.

Communicatie	(WBP 2.2.6)
Doelstelling	Duidelijk maken aan betrokkenen waarom het waterbeer noodzakelijk is
Uitgangspunt	• <i>Particulieren</i>: Communiceer over afkoppelen en de beperkingen voor particulieren. Met betrekking tot de inrichting van vijvers moet aandacht worden besteed aan plaagplanten. Zorg dat duidelijk is of het stedelijk water wel of niet bevaarbaar is en geef aan wat de functie van het water is (opvang van regenwater, bergingsvijver, doorvoerwater regionaal watersysteem, etc..)

3. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Met dit document heeft u handvaten om de waterhuishouding op orde te brengen. Indien u het niet eens bent met de genoemde uitgangspunten of u heeft behoefte aan uitleg van de uitgangspunten, kunt u hierover overleg voeren met het waterschap. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt.

Beoordeling en officieel wateradvies

Vervolgens wordt het plan ter beoordeling naar het waterschap gestuurd. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het officiële wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan. Eventueel vraagt het waterschap bij de gemeente naar het definitieve besluit op het bestemmingsplan.

Geldigheid van het watertoetsdocument

De uitgangspunten in dit watertoetsdocument komen tot stand op basis van beleidsregels. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen en het watersysteem. Verder is het watersysteem aan verandering onderhevig. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Onderaan het document vindt u deze termijn. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 6 maanden.

4. Aanvraag watervergunning op grond van de Waterwet

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen vergunning in het kader van de Waterwet. De watervergunning moet worden aangevraagd met het aanvraagformulier Waterwet dat is te vinden op de website van het waterschap. De aanvraag voor een eventuele watervergunning zal worden getoetst aan het dan vastgestelde beleid. Dat kan het huidige beleid zijn, maar afhankelijk van de tussenliggende periode, ook gewijzigd beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© Waterschap Reest en Wieden

Dit document is opgesteld door K.T. Timmerman op 15 juli 2013.

De geleverde informatie in dit watertoetsdocument is houdbaar tot maximaal 1 jaar na bovengenoemde datum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd bovenaan de eerste pagina. De informatie kan niet worden gebruikt ten behoeve van andere plannen.