

Bestemmingsplan

Beilen

Gemeente Midden-Drenthe



Bestemmingsplan

Beilen

Gemeente Midden-Drenthe

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeeldingen

Schaal 1:1 000

Datum:

Maart 2013

Vastgesteld:

28 februari 2013

Projectgegevens:

TOE05-0252155-01B

REG05-0252155-01B

TEK05-0252155-01A

SVB02-0252155-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1731.Beilen-VST1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

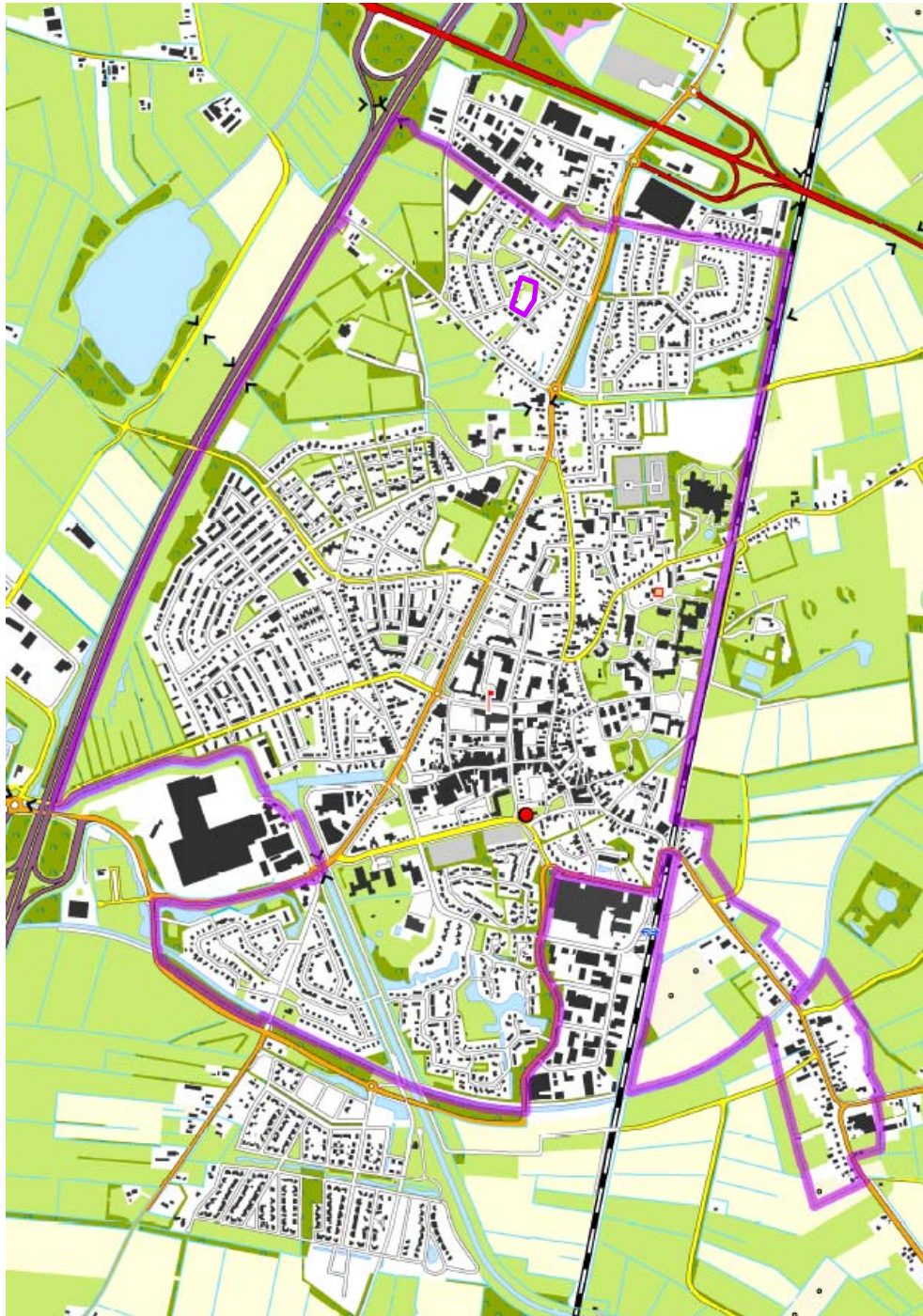
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	27
3.1	Ruimtelijke structuur	27
3.2	Functionele structuur	37
3.3	Ontwikkelingen	45
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	51
4.1	(Spoor)wegverkeerslawaaï	51
4.2	Bedrijvigheid	51
4.3	Bodem	53
4.4	Riolering en waterhuishouding	54
4.5	Externe veiligheid	55
4.6	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	57
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	59
4.8	Natuur	60
4.9	Luchtkwaliteit	61
4.10	Duurzaam bouwen	62
5	Het bestemmingsplan	65
5.1	Plansystematiek	65
5.2	De bestemmingen	67
6	Financiële uitvoerbaarheid	75
7	Procedures	77
7.1	Inspraak en vooroverleg	77
7.2	Vaststelling	77

Bijlagen

- 1 Nota Inspraak en vooroverleg
- 2 Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Actualisatie bestemmingsplan 'Beilen'
- 3 Nota van zienswijzen
- 4 Raadsbesluit



Begrenzing plangebied (bron: Gemeente Beilen)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van de 'Meerjarenplanning actualisering/herziening bestemmingsplannen Midden-Drenthe 2007-2013' worden alle bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied van de gemeente geactualiseerd en gedigitaliseerd. Uitgangspunt is om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Beilen en het buurtschap Lieving. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via binnenplanse afwijking, mogelijk zijn. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Beilen en het buurtschap Lieving, die in het midden van de gemeente zijn gelegen. De kern Beilen ligt tussen de spoorlijn Groningen - Zwolle (oostgrens), de autosnelweg A28 (westgrens), de provinciale weg N381 (noordgrens) en het natuurgebied Terhorsterzand (zuidgrens). Het buurtschap Lieving bevindt zich ten oosten van Beilen. Beide kernen liggen nagenoeg tegen elkaar aan en worden uitsluitend van elkaar gescheiden door de spoorlijn.

De plangrens wordt globaal bepaald door de grenzen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Midden-Drenthe' en 'Nagtegaal' en het bedrijventerrein. De plangrens van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen in nevenstaande afbeelding.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen.

Een up-to-date juridisch-planologische basis ontbreekt. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat - beter dan de nu vigerende plannen – aansluit bij de bestaande situatie.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Lieving	25 juli 1972	16 oktober 1973
Beilen Noord	25 mei 1984	11 juni 1985
Langkampen	21 december 1989	26 juni 1990
Uitwerkingsplan Langkampen 1	24 september 1990	20 november 1990
Uitwerkingsplan Langkampen 2	11 april 1995	25 april 1995
Noordveld	25 mei 1989	15 augustus 1989
Uitwerkingsplan Woongebied Noordveld	30 maart 1990	
Partiële herziening woongebied Noordveld	14 oktober 1991	17 december 1991
Recreatiegebied Noordwest	22 juli 1993	22 februari 1994
Beilen-Centrum	31 juni 1988	11 januari 1988
Partiële herziening Beilen-Centrum	31 augustus 1995	28 november 1995
Centrumgebied Beilen deelgebied Markt-Nassaukade	31 oktober 2002	1 maart 2003
Uitwerkingsplan kantorencentrum Nassaukade Beilen	10 juli 2008	
De Wever	21 december 2006	
Beilerstroom	29 september 1977	19 december 1978
Beilerstroom 2	3 juni 1980	12 september 1980
Beilerstroom 2, herziening ex art. 30 WRO	23 maart 1985	9 oktober 1985
Beilerstroom 3	24 juni 1982	9 juni 1983
Beilerstroom 3, herziening ex art. 30 WRO	23 april 1987	8 november 1987
Beilerstroom 3 wijzigingsplan	12 april 1987	1 december 1988
De Peppel	29 november 2001	2 mei 2002
Landelijk gebied	23 januari 1975	16 november 1976
Beilen-West 2007	31 mei 2007	22 augustus 2007

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

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

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

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

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan voor de bestaande kern Nieuw-Balinge waarin enkele ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het SVIR is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

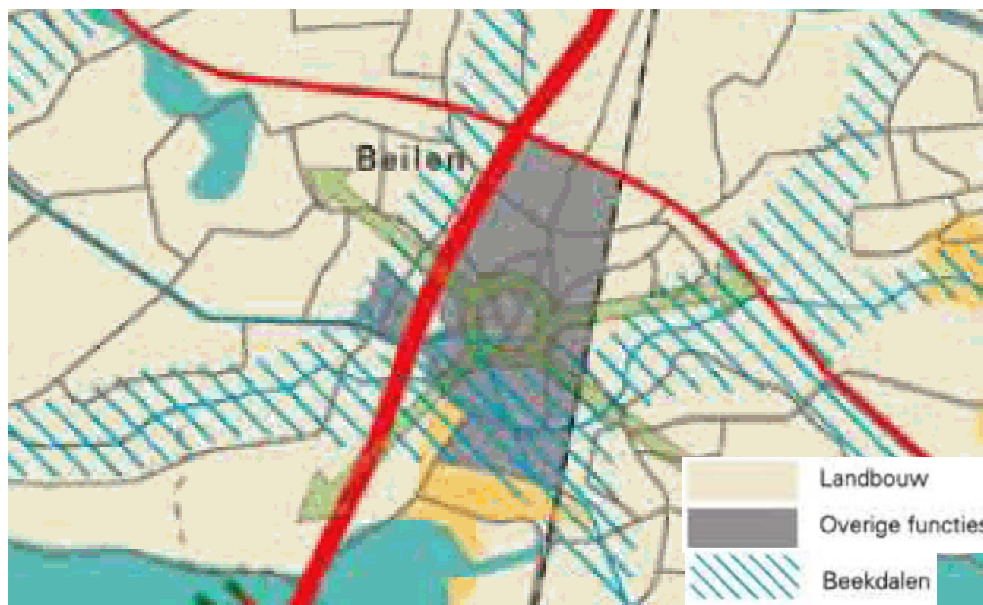
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. 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. De provinciale missie is geformuleerd als 'het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De Omgevingsvisie Drenthe heeft voor de provincie een interne binding: het is een beleidsstuk waarin het provinciaal ruimtelijk beleid binnen de planperiode is uitgezet.

Daarnaast zijn in de omgevingsvisie de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen 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 hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemd.



Uitsnede Visiekaart 2020 (Bron: Omgevingsvisie provincie Drenthe)

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, wordt onderscheid gemaakt tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Als dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe zijn het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het natuursysteem en het landbouwsysteem benoemd. Binnen deze 'robuuste systemen' staat de ontwikkeling van de betreffende hoofdfunctie (wonen/werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significant negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. In de multifunctionele gebieden is sprake van een menging van verschillende functies en ambities. Deze gebieden hebben een eigen functie-indeling gekregen. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit erdoor moet worden versterkt.

Bij ontwikkeling van nieuwe functies is zorgvuldig ruimtegebruik van (provinciaal) belang.

Extra ruimte voor wonen en werken moet daarom zoveel mogelijk worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, en moet zoveel mogelijk worden gebundeld rond nationale en regionale infrastructuur en openbaar vervoersvoorzieningen. Door bundeling en intensivering van de verstedelijking ontstaat voldoende draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen en wordt de verzorgingsfunctie van stedelijke centra versterkt.

Voor Beilen geldt in het bijzonder nog dat de provincie kansen ziet om de kern te ontwikkelen tot OV-entree voor het hart van Drenthe. Met deze entree wil de provincie het toeristisch interessante achterland nog beter toegankelijk maken en de toeristische betekenis ervan versterken.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een enkele nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het betreft de realisering van stedelijke functies (woningbouw, onderwijs en commerciële functies) binnen het bestaand stedelijk gebied van Beilen. Hiermee wordt aangesloten bij het provinciaal beleid, waarin is aangegeven dat economische activiteiten en stedelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen, of aansluitend aan, het bestaand stedelijk gebied.

Grondwaterbeschermings- en waterwingebied Beilen

In de gemeente Midden Drenthe liggen gebieden ter bescherming van het grondwater, namelijk het grondwaterbeschermings- en waterwingebied Beilen. Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de winputten zijn gelegen. Het gebied is voorbehouden voor activiteiten van het waterleidingbedrijf en andere activiteiten zijn in principe verboden.



Uitsnede kaart 11 Grondwater (Bron: Omgevingsvisie provincie Drenthe)

Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor het oprichten van bepaalde bedrijven en het uitvoeren van bepaalde activiteiten.

Hiermee wordt beoogd om activiteiten of bedrijven die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater, uit het gebied te weren.

De bescherming van de gebieden is neergelegd in de Provinciale omgevingsverordening (POV) en in de Omgevingsvisie Drenthe (2 juni 2010). In de POV is aangegeven welke inrichtingen en activiteiten in de gebieden niet zijn toegestaan. Er is onder andere een lijst met verboden inrichtingen bij de POV opgenomen. In de Omgevingsvisie Drenthe is het grondwaterbeschermingsbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven welke ontwikkelingen ongewenst zijn binnen deze gebieden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen, nieuwe delfstofwinningen of ondergrondse opslag van afvalstoffen. Dit beschermingsbeleid dient zijn ruimtelijke doorwerking te krijgen via het bestemmingsplan. Een mogelijkheid hiervoor is bijvoorbeeld het introduceren van een aanlegvergunning voor bepaalde activiteiten in het gebied. Daarnaast dient het waterwingebied als zodanig te worden bestemd.

Het waterwingebied ligt niet binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan en is daarom niet opgenomen. Het grondwaterbeschermingsgebied is opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding met een beschermende regeling.

2.2.2 Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

De verordening is inhoudelijk een beleidsneutrale doorvertaling van de in juni 2010 vastgestelde Provinciale Omgevingsvisie en geldt naast de omgevingsvisie. Ook bevat de verordening elementen van de Structuurvisie Ondergrond. De provincie ziet de verordening als één van de instrumenten om beleid te sturen, naast bijvoorbeeld relatiebeheer, regionale samenwerking en gebiedsontwikkeling.

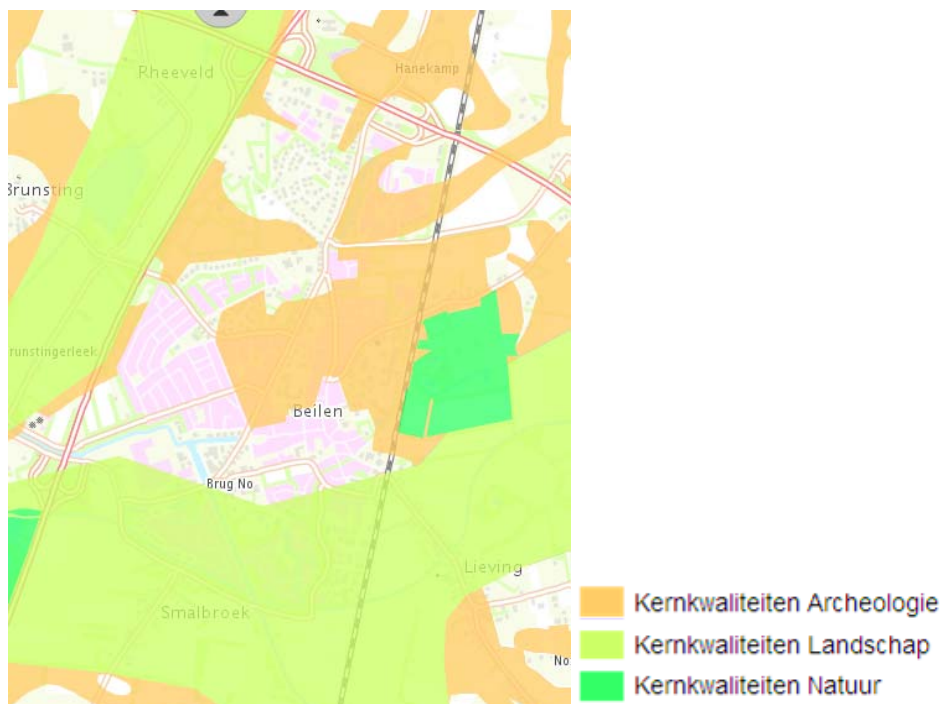
In de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid staan de randvoorwaarden waaraan gemeenten en andere belanghebbenden, zoals waterschappen, moeten voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. Het hanteren van een ruimtelijke omgevingsverordening past in het Drentse omgevingsbeleid en wordt daarnaast door het Rijk verplicht om een aantal nationale belangen te borgen. De Drentse 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 uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van de verordening mag geen woningbouw mogelijk worden gemaakt die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Kernkwaliteiten Beilen

De provincie heeft de kernkwaliteiten in beeld gebracht op een kaart. Op de deelkaart Archeologie van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is te zien dat er rondom het plangebied (op de essen) de verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. In het plangebied zijn de archeologische verwachtingen beperkt tot de beekdalen. In paragraaf 4.7 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect archeologie.

Ook op de deelkaart Landschap zijn de beekdalen ten westen en in het zuiden van het plangebied als kwaliteit weergegeven. Op de deelkaart Natuur is het gebied ten oosten van het plangebied aangewezen als kernkwaliteit. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.



Uitsnede Kernkwaliteitenkaart van de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een enkele nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het betreft de realisering van stedelijke functies (woningbouw, onderwijs en commerciële functies) binnen het bestaand stedelijk gebied van Beilen. Bij de realisatie van de ontwikkelingen worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Gemeentelijke structuurvisie 'Levendig Platteland'

Basis voor deze Structuurvisie is de in november 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visiefilm 'Platteland leeft'. Veel elementen uit deze film zijn nog steeds actueel en komen als thema terug in de Structuurvisie.

Midden-Drenthe is één van de grootste gemeenten van Nederland. Om deze grote gemeente goed te besturen, is een samenhangend ruimtelijk beleid vereist. Op dit moment wordt er gewerkt aan een gemeentelijke structuurvisie.

Beilen centraal

In deze structuurvisie speelt Beilen, met haar centrale ligging in de gemeente, een belangrijke rol. Beilen onderscheidt zich van andere kernen in (Midden) Drenthe vanwege de ligging aan de A-28 en de aanwezigheid van het station op de lijn Zwolle-Groningen. Met twee afslagen van de A-28 en het station komen veel bezoekers hier Midden-Drenthe binnen voor een bezoek aan één van de kernen of het prachtige Drentse landschap.

Wonen

Naast het vormgeven aan de entreefunctie van Beilen wordt hier ook de voornaamste groei van de gemeente opgevangen. In Beilen zal worden ingezet op uitbreiding.

Recreatie en toerisme

Midden-Drenthe is het recreatieve centrum van het Drents Plateau en het station in Beilen is het begin- en overstappunt voor het recreatieve netwerk in Drenthe.

Landschap, natuur en landbouw

Voor de natuur is het vervolmaken van de EHS van belang. De schaal van het landschap speelt een essentiële rol bij het wel of niet meewerken aan ontwikkelingen. Het beheer van het landschap wordt gestimuleerd door het oprichten van een landschapsfonds.

Verkeer en vervoer

De ontsluiting van Midden-Drenthe is uitstekend. Het recreatieve netwerk kan nog worden verfijnd. Ook de verbinding tussen Beilen en de noordwest hoek van de gemeente kan worden verbeterd, met name voor het fietsverkeer.

Het stationsgebied in Beilen wordt opgewaardeerd. In de ontsluiting van Westerbork en Beilen zal worden geïnvesteerd.

Voorzieningen

Elke kern dient te beschikken over ten minste één overdekte ontmoetingsplaats. Verder zal een strategisch verdeling plaatsvinden van de beschikbare voorzieningen over de kernen.

Zorg/leefbaarheid

In de structuurvisie wordt het begrip nieuw naoberschap geïntroduceerd en staat voor een positieve betrokkenheid. Dit begrip is eigenlijk de rode draad in de hele visie en komt binnen elk thema weer naar voren. Het zorgen voor elkaar wordt gestimuleerd en er wordt ruimte geboden bij bestaande woningen in het buitengebied ten behoeve van mantelzorg.

2.3.2 Ontwikkelingsvisie Beilen

Vanwege de toenemende druk op de ruimte is in 2004 de 'Ontwikkelingsvisie Beilen' opgesteld als herijking van de eerder in 1994 opgestelde ontwikkelingsvisie. In deze ontwikkelingsvisie worden uitspraken gedaan over het ruimtegebruik binnen en buiten de kern voor de komende 25 jaar. De ontwikkelingsvisie helpt beslissingen te nemen over wat het ruimtegebruik is op iedere plek en vooral welke inrichtingskwaliteit wordt gekozen. Daarbij gaat het om hoofdlijnen.

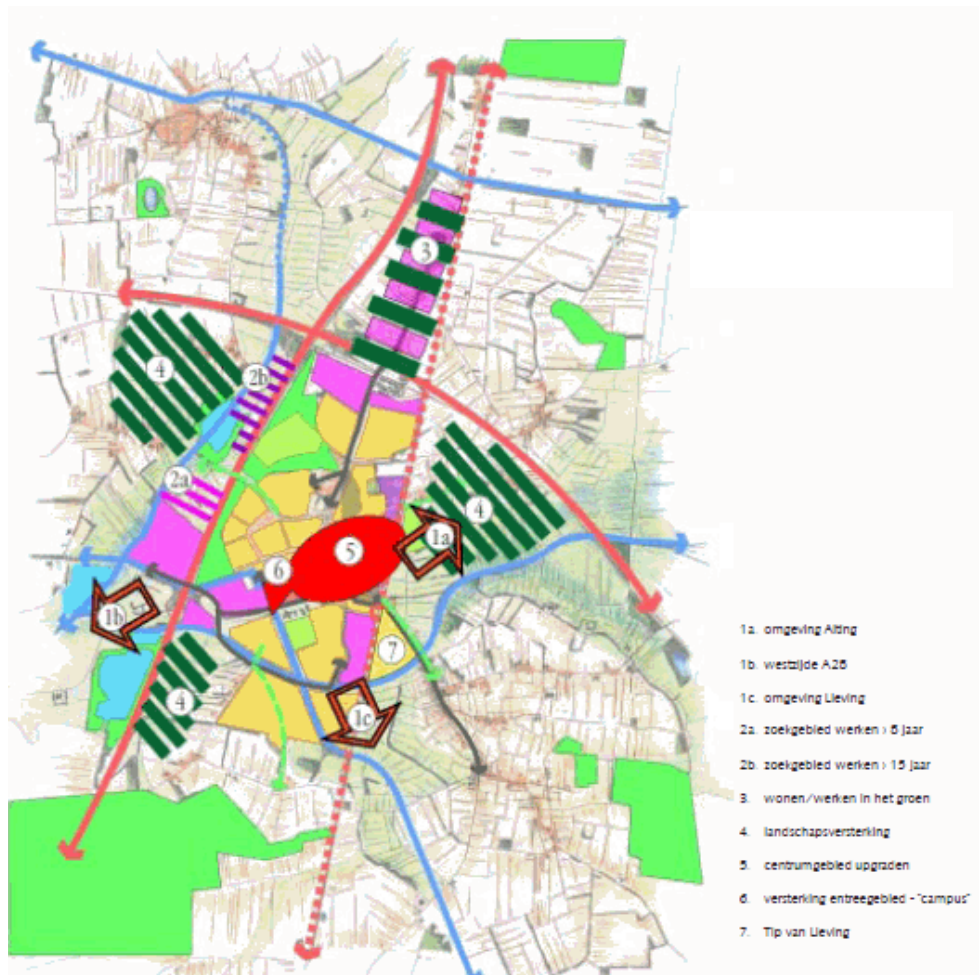
Bij het opnieuw nadenken over de positie van Beilen kwam de volgende typering op: 'Beilen is een goed bereikbare kern met een behoorlijk voorzieningenniveau en een sterke werkgelegenheidspositie. Beilen is gelegen in een recreatief hoogwaardige omgeving. Maar Beilen mist een eigen identiteit die de kern als verblijfsgebied meerwaarde kan geven. Oude en nieuwe structuren zijn niet meer met elkaar in balans. Met name in het centrumgebied kan dit effecten hebben op het functioneren op langere termijn.'

De missie voor Beilen is: 'Het verder uitwerken van de woon- en werkkwaliteiten van Beilen buiten de contouren van de snelweg, provinciale weg en het spoor. Binnen de contouren zal worden gewerkt aan een kwaliteitsverbetering voor het wonen, die goed aansluit bij de eerste ontwikkeling en voor het centrumgebied met als doel haar functioneren voor de toekomst veilig te stellen'. Voorwaarde is dat de gewenste woningbouw zich voor moet doen ná de afronding van de woonwijk Nagtegaal en dat deze groei niet binnen de bestaande structuur kan worden opgevangen.

Het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten betekent dat bij visieontwikkeling direct wordt meegenomen welke kwaliteiten dit betreft. Voor de visie is als uitgangspunt genomen dat bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en/of functieverandering ten behoeve van wonen, werken of verblijven de onderleggers 'landschap', 'water' en 'milieu' zullen worden gebruikt.

De visie valt in drie belangrijke delen uiteen. In de eerste plaats is berekend dat de behoefte aan grote uitleggebieden voor wonen voor de korte termijn beperkt is. Voor de middellange termijn bedraagt dit voor wonen circa 25 hectare bruto. Voor werken is binnen 10 jaar een behoefte van eveneens circa 25 hectare bruto terrein benodigd. Uit kwalitatief oogpunt is gekozen voor drie pijlen die wijzen naar mogelijke uitbreidingsgebieden. Bij de uiteindelijke afweging zullen de aspecten water, ecologie en cultuurhistorie een belangrijke rol spelen. Westelijk van Beilen zal gezocht worden naar een uitbreiding van het terrein Ossebroeken.

Het tweede deel van de visie vergroot een aantal thema's uit. Nog steeds op hoofdlijnen wordt uitgelegd wat de consequenties van de visie zijn voor de thema's wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme en verkeer en vervoer en water.



Toekomstvisie Beilen (Bron: Ontwikkelingsvisie Beilen)

Het thema voorzieningen staat expliciet stil bij het centrumgebied van Beilen. De gemeente is bezig het centrumgebied de komende jaren een investeringsimpuls te geven, die de concurrentiepositie van het centrumgebied moet veiligstellen en die het functioneren van het centrumgebied als geheel ten goede komt. De gemeente wil de structuur en identiteit van het gebied sterker maken waardoor de sfeer en herkenbaarheid verbeteren. Daarbij zal worden getracht de balans te vinden tussen bestaande, historisch gegroeide structuren en nieuwe ontwikkelingen die hun eigen eisen aan de omgeving stellen. De gemeente wil dit in goed overleg verder vormgeven en uitwerken.

Voor het voorliggend bestemmingsplan is, naast de centrumontwikkeling en versterking van het entreegebied, de omgeving Lieving van belang. In de zuidelijke randzone van Beilen is in oostelijke richting gezien ruimte voor wonen. Dat kan alleen als de bestaande buurtschap wordt gerespecteerd en binnen de landschapsstructuur woonvlekken kunnen worden gevonden. Omdat de ontwikkeling nog niet concreet is, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

2.3.3 Woonplan 2005+ en Visiedocument Wonen

Woonplan 2005+

De gemeente heeft in november 2005 het Woonplan 2005+ Midden-Drenthe vastgesteld. Het woonplan is in samenwerking met de corporaties Woonservice en Woningbouwvereniging Smilde opgesteld. In het plan wordt het woonbeleid voor de periode van 2005 tot 2014 weergegeven. Belangrijke uitgangspunten in het woonbeleid zijn:

- het vergroten van keuzemogelijkheden voor burgers op het gebied van wonen;
- het opvoeren van de bouwproductie met aandacht voor kwaliteit;
- het werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking in de kernen door het bouwen voor verschillende doelgroepen en het stimuleren van doorstroming;
- de samenwerking met verschillende actoren is bij de opstelling en de uitvoering van het woonbeleid een belangrijk uitgangspunt.

Naast ambities bevat het woonplan een inhoudelijk werkprogramma voor de komende jaren. Het centrale thema van het woonplan is het vergroten van de variatie in woonvormen, zodat de burger meer keuzemogelijkheden krijgt aangeboden. In het woonplan is een berekening gemaakt voor de woningbehoefte in de komende jaren. Deze behoefte is per kern inzichtelijk gemaakt. De eigen woningbehoefte in Beilen bedraagt voor de periode van 2005 tot 2014 ongeveer 630 woningen. De nu bekende nieuwbouwcapaciteit (circa 520 woningen) is niet toereikend om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende tien jaar.

Het is dus van belang dat in Beilen op korte termijn één of meerdere nieuwe uitbreidingslocaties beschikbaar komen. Ook voor de lange termijn wil de gemeente dat de groei (opvang van positief migratiesaldo) plaatsvindt in het substreekcentrum Beilen, zodat Beilen de status van substreekcentrum kan blijven waarmaken. De gemeente zet daarbij in op een voortzetting van het positieve migratiesaldo van 50 personen per jaar tot het jaar 2025.

Visiedocument Wonen

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zullen nader worden uitgewerkt in een nieuw Woonplan voor de periode 2010 tot 2015 met een doorkijk naar 2020.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe.

Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

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

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

2.3.4 Masterplan Centrumgebied Beilen

Het Masterplan Centrumgebied Beilen is opgesteld vanuit de volgende vier doelstellingen:

- Het sterker profileren van de centrumkarakteristiek van Beilen en het daardoor vergroten van de aantrekkingskracht van het dorp als woon-, winkel- en vestigingsmilieu.
- Het verbeteren van de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van het centrumgebied, gekoppeld aan een heldere visie op de toekomstige parkeersituatie.

- Het opstellen van een samenhangende stedenbouwkundige visie als ruimtelijke en programmatische basis voor het bestemmingsplan Beilen Centrum. Deze stedenbouwkundige visie dient tevens als leidraad voor de onderlinge afstemming en inpassing van nieuwe ontwikkelprojecten.
- Het ontwikkelen van een visie op de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de detailhandelstructuur. Centraal uitgangspunt hierbij is het ontwikkelen van een compact, compleet en hoogwaardig winkelapparaat, inspeliend op de status van substreekcentrum die Beilen is toebedeeld.

De visie voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur is een compact winkelcentrum. Het streven is om de woonfunctie boven de winkels te versterken. Dit komt de levendigheid en de sociale veiligheid ten goede. Vanaf de vier hoofdparkeerlocaties zullen de voetgangersverbindingen worden opgewaardeerd. De bebouwingsstructuur is gebaseerd op het versterken van het fijnkorrelige karakter van de oude dorpslinten die daardoor een sterkere, meer herkenbare rol in het centrum gaan spelen.

De V-structuur van de Esweg en Torenlaan zal beter als verdeel- en ontsluitingsstructuur kunnen functioneren wanneer de koppeling van deze wegen als rotonde wordt vormgegeven. De gelijkwaardige rol die deze wegen spelen binnen de hoofdontsluitingsstructuur wordt op die manier versterkt. De huidige verkeerscirculatie met beperkt eenrichtingsverkeer zal in de toekomst worden gehandhaafd. Er is geen aanleiding om in de toekomst de verdeling autovrij/autoluw in het kernwinkelgebied te veranderen. Het straatparkeren in het kernwinkelgebied zal zo veel mogelijk worden ontmoedigd.

De parkeerbehoefte zal door de intensivering van het centrum toenemen. Een deel van deze toename kan worden opgevangen door de betere benutting van het parkeerterrein aan de Ettenstraat en de verdere herinrichting en/of uitbreiding van het parkeerterreinen aan de Ventweg-Zuid en De Wever. Daarnaast zal de parkeerdruk als gevolg van de woonservicezone worden opgelost.

Vanuit het provinciaal beleid is de kern Beilen als substreekcentrum aangeduid. Dit betekent dat het voorzieningen- en winkelareaal van de kern een meer regionale uitstraling dienen te hebben. Dit vormt een ruggenstein voor het gemeentelijk beleid om Beilen duidelijker als hoofdkern van de gemeente te ontwikkelen. Daarnaast zal Beilen ook één of meer regionale trekker(s) moeten gaan huisvesten. De ideale plek hiervoor is het Marktplaatsplein.

De uitbreiding van het winkelgebied kan niet al te grootschalig zijn. De marktruimte is beperkt. Veel eerder moet worden gedacht aan de uitbreiding van het bestaand aanbod, brancheverandering van bestaande winkels en het aantrekken van ontbrekende formules. Voor de ontwikkeling van het centrum is als doelstelling geformuleerd 'behoud en versterking van het consumentendraagvlak voor detailhandels- en centrumvoorzieningen en uitbouw waar mogelijk'. Belangrijk daarbij is de aansluiting op de nieuwbouwprojecten en de verkeers- en parkeersituatie. De belangrijkste componenten van de detailhandelsvisie zijn:

- Beilen ontwikkelen als centrum voor boodschappen doen én winkelen.
- Van 'Z-structuur' tot 'rondje Beilen'.
- Project Ettenstraat bijsturen naar mix van functies als onderdeel 'rondje Beilen'.
- Verbinding Ventweg-Zuid en Brinkstraat.
- Markt als culturele trekker en weekmarkt naar Raadhuisstraat.
- Centrummanagement.

2.3.5 Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied Beilen, mei 2009

Dit beeldkwaliteitsplan bouwt voort op het Masterplan Centrumgebied Beilen en richt zich zowel op de gebouwde omgeving als op de openbare ruimte. Er zijn veel ontwikkelingen in Beilen, zowel wat betreft bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. Dit betekent dat het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied geen blanco start kent.

Het beeldkwaliteitsplan draagt bouwstenen aan waardoor samenhang ontstaat tussen de aantrekkelijke plekken in het centrum. Daarvoor zal vooral de openbare ruimte worden ingezet door met behulp van dit plan op de lange termijn te streven naar een eenduidig materiaalgebruik in het gebied.

Voor de openbare ruimte geeft het beeldkwaliteitsplan concrete adviezen op het gebied van profilering van de straten, materiaalgebruik en toe te passen straatmeubilair. Wat betreft de gebouwde omgeving worden zowel referentiebeelden als richtlijnen opgesteld waaraan de gebouwde omgeving moet voldoen. Het moet niet worden gezien als een concreet uitvoeringsplan, maar als een leidraad en toetsingskader bij veranderingen in de toekomst.

2.3.6 Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.)

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'.

Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. De wens is dit te houden en zo mogelijk uit te bouwen. Naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de bouwwerken van de buren/omgeving.

Daarnaast kan de welstandnota er aan meehelpen dat de gemeente een mooie gemeente is. Wel wordt gerealiseerd dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is er de overtuiging dat met deze welstandsnota wordt bijgedragen aan wat iedereen mooi vindt.

De gemeentelijke wens en overtuiging is dat met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier kan worden gemaakt!

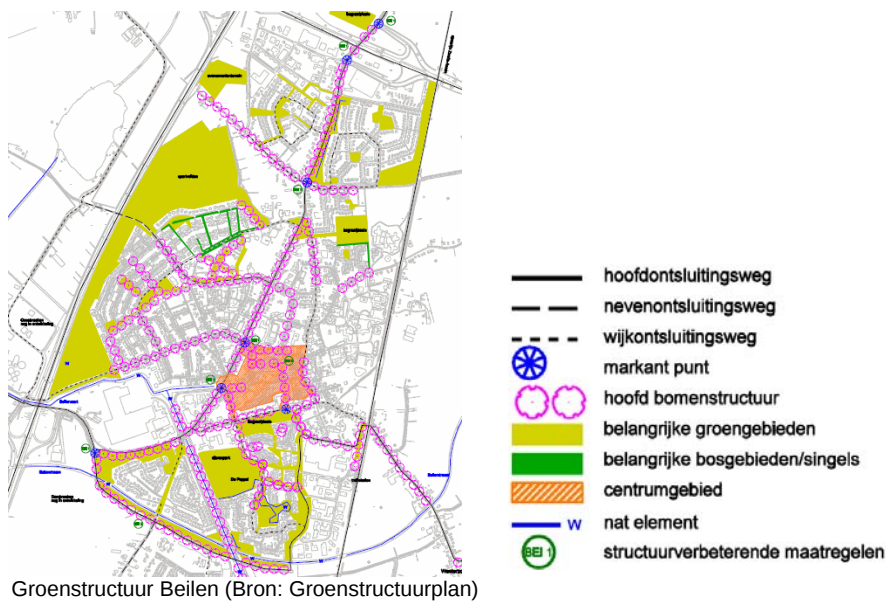
2.3.7 Groenbeleidsplan 2006-2015

In 2006 is het Groenbeleidsplan opgesteld. De gemeente heeft veel openbaar groen in haar kernen. Het groenbeleidsplan geeft voor een langere termijn in hoofdlijnen aan hoe het groenonderhoud uitgevoerd wordt, welke bomen en groenvlakken waardevol zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe aanleg en hoe de groenvoorzieningen verbeterd kunnen worden. Hoofddoelstelling van het groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen, en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten.

Enkele voor het bestemmingsplan relevante beleidsuitgangspunten zijn:

- Groenstructuur vaststellen, beschermen en versterken.
- Vaststellen welk groen kan worden verkocht, elementen van de hoofd-groenstructuur komen in principe niet voor verkoop in aanmerking.
- Om het eigen karakter van dorpen of wijken te versterken, wordt een indeling in sferen gebruikt: standaard, cultuurhistorisch of landschappelijk.
- De visie van het landschapsbeleidsplan doorvertalen naar de dorpen.
- Voor het bestemmingsplan is relevant dat er een actuele lijst met monumentale en waardevolle bomen wordt gemaakt. Deze bomen kunnen vervolgens een beschermende regeling in het bestemmingsplan krijgen.

In deel 2 bij het groenbeleidsplan worden maatregelen genoemd die zijn bedoeld om de groenstructuur te versterken. Deze maatregelen betreffen met name het aanvullen van belangrijke bomenrijen, het accentueren van dorpsentrees en markante punten, en het versterken van de identiteit. In dit deel is voor elk dorp een uitwerking gemaakt in de vorm van kaarten en een beschrijving. De uitwerking betreft de groenstructuur en onderhoudsniveaus. Er is een beschrijving gegeven van de huidige groensituatie binnen de verschillende buurten en zijn structuurverbeterende maatregelen en overige aanbevelingen benoemd. De structuurverbeterende maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.



Structuurverbeterende maatregelen zijn:

- Het rotondeplan in Beilen (reeds uitgevoerd), waarbij een serie van herkenbare markante punten langs de hoofdroute door Beilen is ontstaan.
- Bij de herinrichting van de omgeving van het gemeentehuis is ervoor gekozen de twee grote eiken te behouden. De overige bomen zijn vervangen.
- De Domoweg is beter begeleid met bomen.

Overige aanbevelingen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn onder andere:

- Bij bestaande gebieden dient zuinig te worden omgegaan met de oude structuren, met name op de houtwallen en lanen.
- De oorspronkelijke kenmerken dienen behouden te blijven en er dient contact te zijn met het landschap.
- De relatie met het beekdal Beilerstroom en de kern Beilen zoveel mogelijk behouden/versterken.
- Hekstraat-Asserstraat versterken met een groene geleiding.
- 't Spiek en omgeving en Molenakkers aanpakken.

2.3.8 Actualisatie Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) 2000-2010

In 2000 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan opgesteld (GVVP2000) om invulling te geven aan de regulering van het verkeer, zodat de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid gegarandeerd blijft. Het GVVP2000 had een looptijd tot en met 2010. Om het GVVP2000 up to date te houden is het geëvalueerd en geactualiseerd in 2005/2006. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de Actualisatie GVVP 2000-2010 Midden-Drenthe, technische rapportage.

In het Strategisch Beleidsdocument zijn de resultaten uit de technische rapportage vertaald in strategische keuzes en in een concreet uitvoeringsprogramma voor de periode 2007-2010. Op dit moment wordt er een nieuw GVVP voorbereid, waarin een visie wordt neergelegd op het gebied van verkeer en vervoer tot en met 2020.

Ten opzichte van het beleid vastgelegd in het GVVP2000 heeft zich op landelijk niveau een beleidswijziging voorgedaan: mobiliteit mag weer. Voor het GVVP betekent dit een accentverschuiving. De meeste doelstellingen blijven overeind, maar er zullen andere prioriteiten worden gesteld. Prioriteit ligt bij bereikbaarheid (van de economische kernzones) en blijvende aandacht voor verkeersveiligheid. Verder zijn er nieuwe richtlijnen (zoals parkeerrichtlijnen) uitgekomen, die in het gemeentelijke beleid zijn verwerkt.

Ten aanzien van de bereikbaarheid is er per vervoerswijze (auto, openbaar vervoer en fiets) ingezet op een aantal maatregelen. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende maatregelen relevant.

Auto

- De bereikbaarheid vanuit de gemeente naar omliggende steden (met name de provinciale en rijkswegen). Door de doorstroming op de provinciale en rijkswegen te verbeteren neemt het sluipverkeer op de gemeentelijke wegen af.
- De bereikbaarheid van de voorzieningen in de kernen (voldoende parkeergelegenheid en duidelijke en veilige routes).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is er de komende jaren ingezet op:

- aanpak onveilige locaties;
- veiligheid rondom scholen verbeteren.

Bij de vertaling van deze opgave in strategische keuzes en maatregelen vragen onder andere de 30 en 60 km/u-gebieden extra aandacht.

2.3.9 Visiedocument herstructurering Beilen-West

In nauwe samenwerking met onder andere Woonservice worden 'versleten plekken' in de bestaande voorraad geherstructureerd. Vanwege de structurele aard van de problematiek in Beilen-West is gekozen voor een totaalvisie en dito aanpak.

Uitgangspunten van de visie zijn aanpassingen aan de hoofdverkeersstructuur, waaronder ook de aanleg van een nieuwe ontsluiting in de vorm van een brug/dam over het Linthorst Homankanaal en de groensamenhang in de wijk. Daarnaast wordt getracht de eentonigheid van de wijk, die wordt veroorzaakt door de lange straten, terug te brengen tot herkenbare buurten met een eigen identiteit.

Inmiddels zijn in het kader van de herstructurering een aantal zaken aan-gepakt, bijvoorbeeld sloop van een aantal woningen aan de Klaverstraat, nieuwbouw nabij een appartementengebouw aan de Esdoornlaan en herin-richting van een aantal woonstraten en delen van het openbaar gebied.

2.3.10 Beleidsnotitie met betrekking tot gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken van bur-gers die in een pand een gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang willen starten. Veelal is het gevraagde gebruik niet inpasbaar binnen de voorschriften van de geldende bestemmingsplan-nen. In december 2010 (aangepast in juli 2011) is daarom een beleidsnoti-tie opgesteld met betrekking tot dit onderwerp. Het doel van deze nota is aan te geven wanneer en onder welke voorwaarden de gemeente mede-werking wil verlenen aan een gastouderopvang, (agrarisch) kinderdagver-blijf of aan een buitenschoolse opvang. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden overgenomen.

Een gastouderopvang is een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn. De opvang is dermate ondergeschikt aan de hoofdbestemming dat een ruimte-lijke regeling niet nodig is.

Bij een kinderdagverblijf kunnen ouders terecht voor de opvang van hun kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. Onder buitenschoolse opvang wordt de opvang bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar die de ba-sisschool bezoeken. Een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang zijn in voorliggend bestemmingsplan mogelijk binnen de bestemming 'Maat-schappelijk'. Daarnaast zijn zij mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Door middel van een afwijking van de gebruiksregels zijn deze functies ook mogelijk binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Sport' mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Een agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hierbij moet worden aangetoond dat het een nevenactiviteit betreft.

2.3.11 Milieubeleidsplan Midden-Drenthe 2011-2014

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de ko-mende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd.

Er is gekozen voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid.

Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat inzichtelijk zou moeten zijn wat het milieubeleid betekend voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook is gekozen voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. Hierbij wordt als uitgangspunt bij nieuwbouw gehanteerd het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energie voorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

2.3.12 Ecoscan Midden-Drenthe

In 2007 is de Ecoscan Midden-Drenthe uitgevoerd als voorbereiding op het Waterplan. Vanuit het streven naar duurzame en gezonde watersystemen vormt waterkwaliteit en –ecologie in toenemende mate een aandachtspunt binnen het waterbeheer. Om indruk te krijgen hoe het is gesteld met de waterkwaliteit binnen de gemeente is een ecologische beoordeling uitgevoerd.

De Ecoscan bevat de resultaten van deze beoordeling en legt hiermee de huidige situatie vast. De resultaten hebben een belangrijke basis gevormd voor het waterplan.

Twee van de belangrijkste conclusies die naar aanleiding van het uitgevoerde ecologisch onderzoek naar de waterkwaliteit (ecoscan) getrokken zijn, zijn dat het in het algemeen relatief redelijk goed gesteld is met de (ecologische) waterkwaliteit van het stedelijk water. De oevers scoren echter slecht vanwege steile taluds. En bijna alle geïntermediate wateren scoren met betrekking tot beleving voldoende tot goed.

2.3.13 Waterplan Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe, het waterschap Reest en Wieden en Waterleidingmaatschappij Drenthe hebben in 2007 het waterbeleid opgesteld dat is verwoord in het Waterplan Midden-Drenthe. Met het opstellen van het waterplan is invulling gegeven aan afspraken zoals die onder andere zijn gemaakt in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), later overgenomen in het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW). De Ecoscan heeft als basis gediend.

Het toekomstbeeld is dat alle functies optimaal gebruik kunnen maken van water in de gemeente, zonder daarbij de waarden van het watersysteem tekort te doen. Water heeft een ecologische functie en draagt bij aan een goed woon- en werkklimaat, waar zowel oog is voor de stedelijke als agrarische functies van het water.

Gezien de klimaatsverandering krijgt water een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat water één van de sturende elementen wordt in alle beleidsplannen.

De visie is beschreven aan de hand van enkele thema's:

- de beleving van water;
- recreatief medegebruik van water;
- afkoppelen van hemelwater;
- regionale waterberging;
- acceptabele overgangszones van natuur en landbouw.

Voor ieder van de thema's is beschreven welke richting het beleid de komende tijd moet krijgen. Ook bij andere beleidsdocumenten die gemeente en waterschap de komende tijd opstellen dient deze visie als leidraad.

2.3.14 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Vanuit de Wet milieubeheer is iedere gemeente verplicht om een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) op te stellen. Het vGRP tot en met 2015 geeft invulling aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater).

De inhoud is afgestemd op alle relevante beleidsvelden van de gemeente en met (het beleid van) de waterschappen en de provincie.

De gemeente Midden-Drenthe wil haar (riool)voorzieningen met betrekking tot de zorgplichten doelmatig beheren, waarbij overlast voor de burgers en omgeving tot een minimum beperkt wordt. Deze doelmatigheid wordt als volgt ingevuld voor de drie zorgplichten:

- 1 *Stedelijk afvalwater*. Als aansluiting op de riolering kosteneffectief kan, wordt riool aangelegd, anders een iba. (Uitvoering van dit beleid is afgerond. In Midden-Drenthe zijn alle percelen aangesloten.)
- 2 *Afvloeiend hemelwater*. Bij nieuwbouw wordt hemelwater altijd gescheiden van afvalwater aangeleverd. Bij bestaande bouw worden bij rioolrenovatie in het openbaar gebied voorzieningen voor de inzameling van hemelwater aangelegd als daarmee wateroverlast opgelost kan worden of als er een substantiële bijdrage aan de vermindering van emissies uit de riolering kan worden bereikt en de investering daarvoor lager is dan € 20/m² af te koppelen oppervlak. Welke verantwoordelijkheid particulieren krijgen, wordt in de nog op te stellen 'Hemelwaterverordening' vastgelegd.
- 3 *Grondwater*. In hoeverre de gemeente in openbaar gebied voorzieningen aanlegt voor de inzameling van overtollig grondwater wordt in de nog op te stellen 'Grondwaterverordening' vastgelegd.

Voor de planperiode 2011-2015 zijn maatregelen opgesteld om de bovenstaande doelen te realiseren.

Eerst meten dan investeren (onderzoek)

Midden-Drenthe wil het inzicht in en de kennis van het daadwerkelijk functioneren van het rioolstelsel vergroten. Hiermee wordt geborgd dat maatregelen die de gemeente neemt doelmatig zijn.

Beheerwerkzaamheden

Om water op straat, vervuiling van het riool en storingen te voorkomen, wordt de frequentie van het onderhoud verhoogd en beter op elkaar afgestemd. Het onderhoud van de schouwsloten wordt gefinancierd uit de rioolheffing omdat deze een rol vervullen in transport en berging van regenwater. Om grondwateroverlast te beperken, worden drainagestelsels periodiek doorgespoten.

Afkoppelplannen

Met een afkoppelplan worden de meest doelmatige oplossingen gekozen en kan een gefaseerde werkwijze gekozen worden. Belangrijk bij het opstellen van een afkoppelplan is de afstemming met andere afdelingen en het waterschap.

Beheerplan

In een beheerplan worden de gekozen werkwijzen uitgebreid omschreven. Dit zal leiden tot een meer procesmatige bedrijfsvoering die beter inzichtelijk wordt. Niet alleen de interne afstemming met de andere disciplines is een belangrijk onderdeel maar ook de afstemming met waterschap en nutsbedrijven. Dit heeft als doel om werk met werk te maken en daarmee ook de overlast voor de burgers zo klein mogelijk te houden.

Conclusie

Ten opzichte van de start van de vorige planperiode (GRP 2006-2010) zijn een groot aantal randvoorwaarden ingevuld voor goed beheer van de voorzieningen ten behoeve van de zorgplichten.

Hiermee zijn de (financiële) risico's beter inzichtelijk gemaakt. Het beleid voor de komende planperiode (vGRP 2011-2015) zal een voortzetting zijn op het vorige GRP. Het beheer van de voorzieningen zal een meer proces en planmatig karakter krijgen met als doel een grotere doelmatigheid en een nog beter inzicht in de risico's.

2.3.15 Afkoppelplan Beilen, 2009

In het afkoppelplan is onderzocht welke verharde oppervlakken van het rioolstelsel kunnen worden afgekoppeld.

De doelstelling van het afkoppelplan is het vastleggen van de mogelijkheden voor afkoppelen in de kern Beilen met de daarvoor te treffen infrastructurale maatregelen als de aanleg van afvoerriolen en afkoppelvoorzieningen. Tevens worden in de rapportage voorstellen gedaan om hoe het afkoppelbeleid kan worden vormgegeven zodat bij toekomstige ingrepen in en aan de riolering in Beilen duidelijk is wat er ter plaatse met het hemelwater moet gebeuren.

Het doel van afkoppelen is het beter laten functioneren van het rioolstelsel en het ontlasten van de rioolzuiveringsinstallatie. Naast technische randvoorwaarden spelen randvoorwaarden als de waterkwaliteit van afstromend regenwater, de overige werkzaamheden op de locatie en de inpassing in de ruimtelijke omgeving een belangrijke rol. Dit heeft geleid tot een tiental kansrijke afkoppelprojecten, waaronder de projecten Kanaalweg-Stroomdal/School-Ventweg, Zorg-/Centrumgebied en Stroomdal/School.

2.3.16 Archeologische verwachtings- en beleidskaart

Op basis van de Wet archeologische monumentenzorg liggen de primaire verantwoordelijkheid en de meest praktische mogelijkheden voor beleid bij de gemeente. De archeologische toetsing of er wel of geen archeologisch onderzoek is vereist in relatie tot een voorgenomen ontwikkeling door of namens de gemeente worden uitgevoerd. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van haar grondgebied.

Zij dient hierbij verschillende belangen tegen elkaar af te wegen en één daarvan is het archeologisch belang. Archeologie moet zo vroeg mogelijk worden ingebracht in planologische processen. Met archeologisch beleid kan de gemeente aan alle betrokken partijen duidelijk maken waar, wanneer en hoe met het bodemarchief rekening moet worden gehouden. Met het opstellen van de archeologische verwachtings- en beleidskaart geeft de gemeente hier invulling aan. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart Midden-Drenthe (Oranjewoud, maart 2012) zijn de archeologische waarden en verwachtingen voor Beilen vastgelegd. In paragraaf 4.7 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect archeologie.

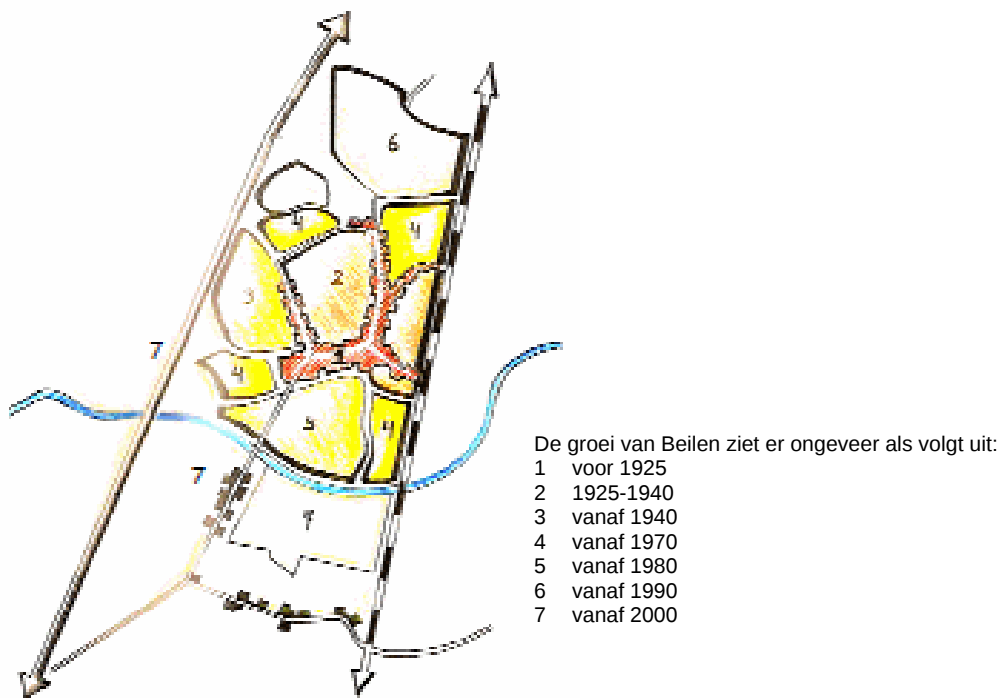
3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Beilen ontstond in de vroege Middeleeuwen als esdorp op een zandrug ten noorden van de Beilerstroom. Beilen lag aan de weg van Meppel naar Groningen en ontwikkelde zich tot hoofdplaats van het Dingspil Beilen.

Na een felle dorpsbrand in 1820 bleef slechts een tiental huizen gespaard. Dit verklaart de relatief jonge datum van het bouwkundige erfgoed van het dorp. De bebouwing van Beilen heeft van origine een sterk agrarisch karakter, waarbij aangetekend moet worden dat het 'Hart van Drenthe' niet de meest welvarende boerenbedrijven herbergde. De agrarische dorpsbebouwing van na 1820 was kleinschalig van aard. Beilen kent op dit moment relatief weinig voorname historische panden.



Groei Beilen (Bron: Groenbeleidsplan 2006-2015 deel 2)

Uit de historische kaarten van Beilen rond 1850 blijkt dat rondom de uitvalswegen al een behoorlijke verdichting heeft plaatsgevonden. Beilen heeft van oudsher een sterke verbondenheid met de landschappelijke assen en wegen die over de hogere ruggen in het gebied liepen.

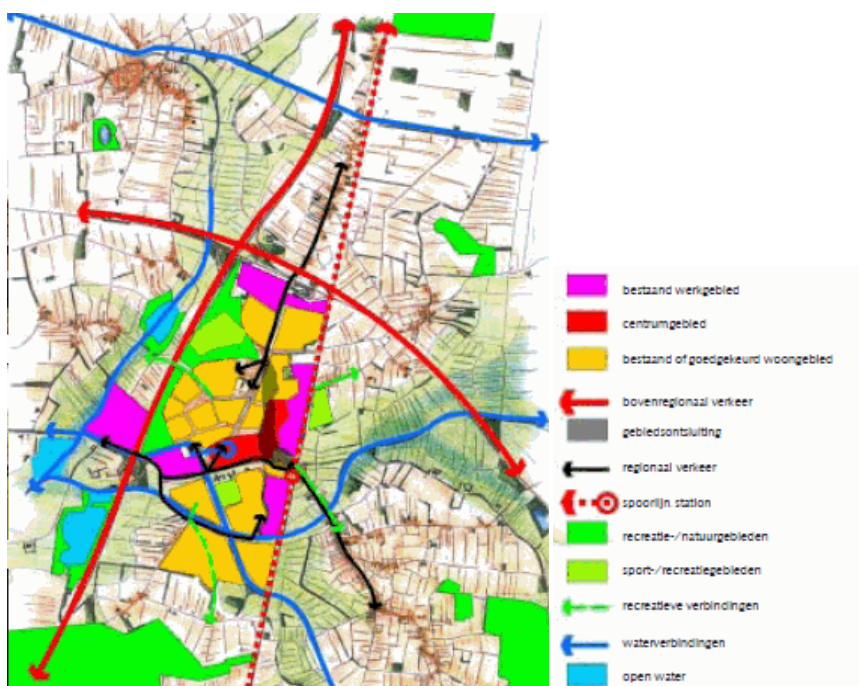
De waterlopen lagen in de laagten. De van de landbouw afgeleide handel kwam door de gunstige ligging van Beilen al gauw tot stand. Vanaf 1900 ontstond de bebouwing nabij de essen. Ten zuiden van Beilen werd de Beilervaart gegraven en het spoor werd aangelegd. Een aantal decennia geleden is de A28 aangelegd. Deze verkeersaders kaderden Beilen in, met de noordelijk en zuidelijk verschijnende regionale verbindingroutes.

De kleinschalige dorpsbebouwing is in de 20^{ste} eeuw qua functie 'verburgerlijkt'. Boerderijen werden gesloopt en landarbeiderswoningen werden burgerwoningen. De bebouwing in het centrumgebied werd ofwel vervangen door, dan wel verbouwd tot winkelpand. Met deze laatste omvormingslag is veel van de oorspronkelijk kleinschalige identiteit verloren gegaan. Restanten van de oorspronkelijke bebouwing van Beilen vinden we vooral terug in gedeeltes van de Hekstraat, aan het 'smalle gedeelte' van De Markt, de Bisschopsstraat en de Kruisstraat. De gebouwen die op dit moment de meeste kwaliteit en samenhang uitstralen, zijn de karakteristieke woningen uit de dertiger jaren die langs de Esweg in clusters zijn gerealiseerd.

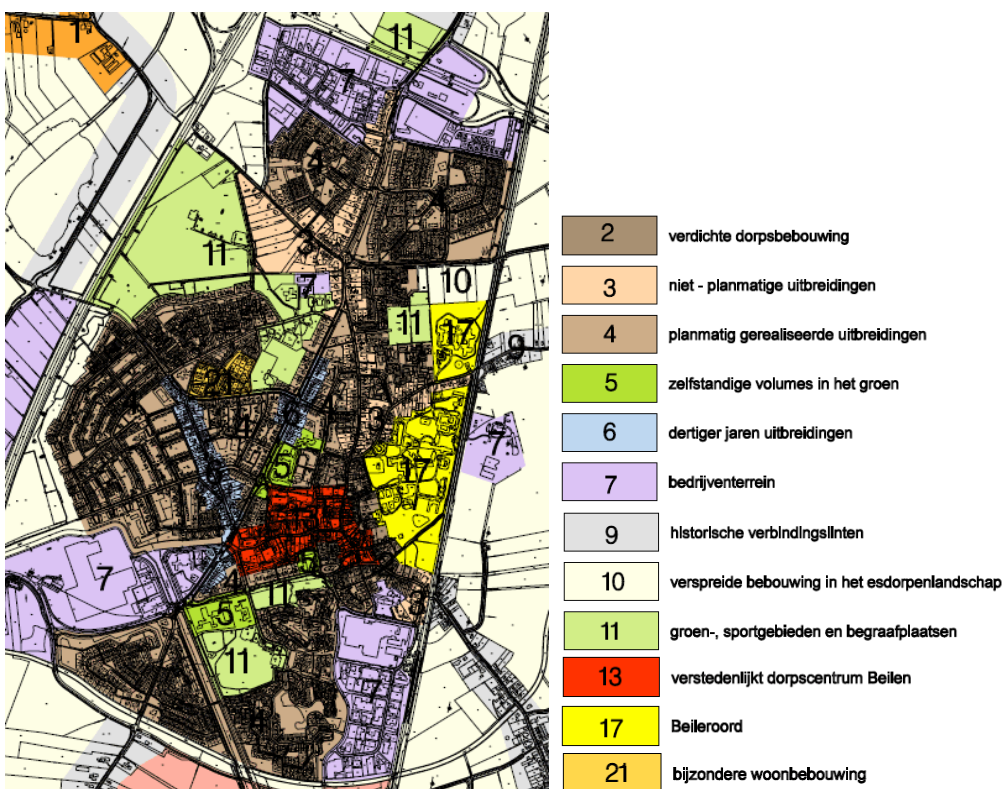
Ook de wegenstructuur van het dorp is in de loop der tijd rigoureus veranderd. De Esweg is in de dertiger jaren van de vorige eeuw als rechte lijn diagonaal over de Beiler Es aangelegd, om het doorgaande tussen Meppel en Groningen om het oude dorpscentrum te kunnen leiden. Hoewel de Esweg door zijn boombeplanting op dit moment een karakteristieke drager voor Beilen is, is het geen onderdeel van de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur. Ook bij de latere uitleg van Beilen is weinig gebruik gemaakt van de landschappelijke opbouw van het Drentse Esdorpenlandschap. Pas vanaf de tachtiger jaren van de vorige eeuw wordt bij dorpsuitbreiding aandacht geschonken aan de landschappelijke onderlegger. Het mooiste voorbeeld daarvan vinden we terug bij de meest recente uitleg van Beilen; de woonwijk Nagtegaal; hierbij is een nieuw woongebied op zorgvuldige wijze in een bestaande houtwallenstructuur ingepast.

Kenmerkend voor de huidige opbouw van het Beiler centrum is de veelheid van bebouwingssoorten die op korte afstand naast elkaar voorkomen. Langs de Esweg vinden we bijvoorbeeld op korte afstand dertiger, vijftiger, zestiger en zeventiger jaren architectuur. Ook de Hekstraat/Asserstraat wordt gekenmerkt door een veelheid aan bebouwingstypen. Een mix van bebouwingstypen hoeft stedenbouwkundig geen probleem te vormen. Dit is bijvoorbeeld bij de Esweg aan de orde omdat hier een zware laanstructuur van eikenbomen alles ruimtelijk 'bij elkaar houdt'.

In het smalle, meanderende profiel van Hekstraat/Asserstraat is het beeld veel diffuser. Hier ontbreekt een ordenende lijn van een eenduidig wegprofiel met een zelfde groenaanpak.



Huidige situatie Beilen (Bron: Ontwikkelingsvisie Beilen)



Gebiedsindeling (Bron: Welstandsnota Midden-Drenthe)

3.1.2 Ruimtelijke structuur en karakteristieken

Beilen kan worden verdeeld in gebieden met afzonderlijke karakteristieken. Op basis van deze gebiedsindeling wordt in deze paragraaf de ruimtelijke structuur en karakteristieken van Beilen beschreven. De gebiedsindeling en naamgeving zijn afgeleid van de Welstandsnota Midden-Drenthe.

Verdichte dorpsbebouwing centrum

Kenmerkend voor het dorp is het langgerekte centrumgebied, met de verspreid voorkomende voorzieningen langs de doorgaande route (Paltz, Hekstraat en Asserstraat). Het bochtige verloop van de hoofdroute vormt samen met de vele zijwegen de spinnenwebachtige esdorpstructuur. Het oorspronkelijke agrarische karakter van de bebouwing langs de doorgaande weg is nog herkenbaar. Bij de functiewijzigingen, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden, zijn veel van de oorspronkelijke boerderij- en woningvormen gehandhaafd. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit individuele panden en is grotendeels kleinschalig: één tot twee bouwlagen met forse kap.

De bebouwing is tamelijk authentiek. In het oog springende uitzonderingen hierop zijn enkele recente winkelpanden en aanbouwen. De bebouwing staat op veel plekken in de rooilijn en dicht aan de weg, maar er is ook sprake van bebouwing op enige afstand tot de openbare weg met een voortuin. De afstand tussen de gebouwen is niet groot. Hierdoor ontstaat een beslotenheid die de bebouwing onderscheidt van de uitwaaiende bebouwing aan de oude wegen.



Verstedelijkt dorps(winkel)centrum

Het winkelgebied wordt globaal begrensd door de Schultenstraat, Schoolstraat, Ventweg Zuid, Nassaukade en Kampstraat. Het gebied kenmerkt zich door een grote dichtheid van winkelpanden. De winkelpanden richten zich voornamelijk op de straten waaraan ze staan. Op twee binnengebieden zijn parkeerterreinen ontstaan. De kern is historisch gegroeid en kent dicht aaneen staande panden, die in veel gevallen zijn 'versmolten' met belendende panden ten behoeve van de vergroting van het exploitatieoppervlak.

Vergroting van het exploitatieoppervlak en het parkeergebied op het binnenterrein hebben er toe geleid dat er zich enkele voorgevels aan het binnenterrein hebben gevormd.

Over het algemeen loopt de bestrating van gevel tot gevel en is er sprake van plaatsing in de rooilijn. Deze rooilijn ligt dicht op de weg. De bebouwing bestaat op de begane grond overwegend uit winkels met daarboven woningen. Hierdoor zijn de gevels in sommige gevallen op de begane grond open te noemen, terwijl op hoger niveau de gevels gesloten zijn. Twee bouwlagen met kap komen veel voor. Supermarkten en aanbouwen bestaan veelal uit één laag zonder kap. In de omvang van de panden zitten grote verschillen. Dit komt door de samenvoegingen van panden en de uitbreidingen die zijn gepleegd.



Niet-planmatige uitbreidingen

De eerste uitbreiding van het dorp vond plaats langs de uitvalswegen Asserweg, Hijkerweg en Molenstraat, aansluitend op de ruimtelijke structuur van het dorp. Vanouds lopen de wegen van buiten het dorp naar het hart toe en deze zogenaamde radialen zijn door smalle wegen met elkaar verbonden. De onregelmatig verspreide open ruimtes langs de oude wegen zijn stukje bij beetje opgevuld met voornamelijk woonhuizen, gebouwd in de jaren dertig en vijftig van de vorige eeuw, maar ook met kleine boerderijen van begin 1900.



De bebouwing is overwegend vrijstaand en individueel herkenbaar. Ze is in een vaste voorgevelrooilijn gebouwd. De gebouwen bestaan uit één laag met kap en hebben een lage goothoogte.

Bebouwing van latere datum bestaat ook wel uit twee bouwlagen met een kap. De hoofdrichting is overwegend evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. In dit gebied komen verschillende kapvormen voor, maar de mansardekap is een kenmerkende vorm die op verschillende plaatsen terugkomt.

Dertiger jaren uitbreidingen

De dertiger jaren bebouwing bestaat voornamelijk uit ruime vrijstaande en dubbele woningen. Een deel van de woningen staat aan de groene Esweg. Aan deze weg staat voor het grootste deel bebouwing van na 1950, maar het ontwerp van de weg en enige daaraan gelegen woningen is typerend voor de jaren dertig van de vorige eeuw. Eerder dan aan de Esweg, ontstond de jaren dertig bebouwing aan de Brunstingerstraat.

De architectonische verschijningsvorm en de rijke parkachtige inrichting van de openbare ruimten en wegen zijn karakteristiek voor deze periode. De woonhuizen bevinden zich op enige afstand tot de weg, gecentreerd op de breedte van de kavel. Hierdoor ontstaat een halfopen karakter. De woningen staan op de rooilijn. Eén tot twee bouwlagen met kap is het meest voorkomende profiel van de bouwmassa. De kap van het hoofdgebouw is beelddominant.



Planmatige uitbreidingen

De planmatig ontwikkelde bebouwing in de buurten Langkampen, Noordveld, Molenakkers/Veenakker, Beilen-West (inclusief Schapendrift) en Beilerstroom onderscheidt zich van de voorgaande periodes, omdat het causale verband tussen de ruimtelijke structuur, de landbouwwijze en het landschap niet meer aanwezig is. De wijken onderscheiden zich vooral door de periode waarin ze zijn gebouwd en hebben onderling veel overeenkomsten.

De uitbreiding uit de jaren zestig (Beilen-West) kenmerkt zich door een eenvoudige en ruime opzet. Het betreft rijtjeswoningen of twee-onder-een-kapwoningen. De woningen hebben een openbare zijde aan de straat, met de voorgevel en voordeur en een private achterzijde met de achtertuin. De huizen kennen een eenvoudige, sobere vormgeving. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de straat.

In de woonerfbuurtten uit de jaren zeventig (Beilen-West en Molenakkers/Veenakker), begin jaren tachtig zijn de woningen rondom een hof of straatje gegroepeerd; het onderscheid tussen een openbare voorzijde en een informele achterzijde is over het algemeen niet meer aanwezig. De woningen blijven echter met de voorzijde op de straat georiënteerd. De (in)formele kenmerken uit deze periode zijn overal goed herkenbaar door de korte rechtstanden van de wegen en een verspringende rooilijn. Er is gevarieerder gebouwd; huur- en koopwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen.

De meest recente uitbreidingen (Beilerstroom, Noordveld en Langkampen) kennen een meer zakelijke en formeler opzet. Hier zijn veel kavels voor de particuliere opdrachtgevers. De straatprofielen zijn over het algemeen ruim te noemen.

In de jaren zestig en zeventig is er sprake van wandvormende bebouwing. In de jaren tachtig en negentig wordt door de bouw van veel vrijstaande bebouwing het beeld afwisselender. In de woonerfwijken is er sprake van een besloten sfeer. De bebouwing is in rooilijnen langs de straat of het hof geplaatst. In de jaren tachtig komt er meer variatie in de rooilijn.

De bebouwing kent een eenheid per project. In de jaren zestig en zeventig is er veel in twee bouwlagen met kap gebouwd, in de jaren negentig is één bouwlaag met kap de meest voorkomende vorm. De vrijstaande woningen worden rond 2000 groter; aan de hoofdvorm worden zijvleugels ontworpen en er wordt meer tweelaags gebouwd.



GGZ-terrein Beileroord

In 1921 werd huize WAM ingericht als een sanatorium voor verstandelijk gehandicapte vrouwen. In 1926 werd door Beileroord een nieuw complex gebouwd op de esgrond in de nabijheid van huize WAM. In deze tijd verwierf de stichting de gronden tot aan het spoor. Inmiddels is de bebouwing uit de begintijd van het Beileroord gesloopt.

Vanwege het feit dat het is uitgegroeid tot een tamelijk groot gebied met meerdere grote bouwvolumes, die in een parkachtige setting zijn gegroepeerd, is Beileroord (GGZ Drenthe) een afzonderlijk gebied.

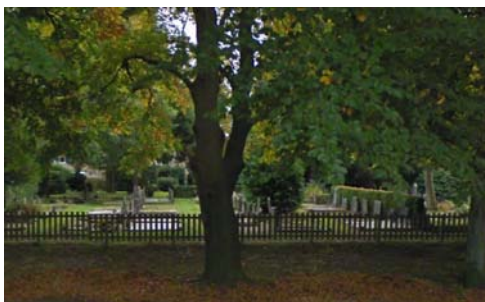
Er is sprake van een open bebouwingsstructuur. De ruimtes tussen de gebouwen hebben een semi-openbaar karakter, maar het is door de plaatsing van de gebouwen overal duidelijk dat men zich op het terrein van Beileroord bevindt.

Een duidelijke rooilijn is niet aanwezig. Door de positionering ten opzichte van elkaar, de situering aan de semi-openbare buitenruimtes en de verbindingswegen is er een onderling verband, een relatie tussen de bouwvolumes. De omvang van de bouwmassa's is divers. De gebouwen hebben vrijwel allemaal een kap, met uitzondering van de meest recente bouwwerken. De entrees zijn gericht op de wegen.



Sportpark, zwembad en begraafplaats

In Beilen vallen de algemene begraafplaats aan de Torenlaan, de joodse begraafplaats aan de Scheuningskamp-Noordveen, de begraafplaats aan de Asserstraat, Sportpark Noord-West en zwembad De Peppel met het aangrenzende park onder deze noemer. De bebouwing in deze gebieden heeft een directe relatie met de functie van het gebied. Over het algemeen gaat het om objecten die opgaan in een groene setting.



Historische verbindingslint Lieving

Lieving is ontstaan aan één van de oude verbindingswegen in de gemeente. De bebouwing onderstreept de ruimtelijke betekenis van deze oude weg. Op veel plekken staan bomen die de weg begeleiden. De bebouwing aan het lint heeft een gemengd karakter; woonhuizen, boerderijen en bedrijvigheid.

De afstand van de bebouwing tot de weg varieert, evenals de onderlinge afstand tussen de bebouwing. De bebouwing is op de weg georiënteerd, de nokrichting is over het algemeen haaks op de weg, parallel aan de zijdelingse perceelgrens.



Zelfstandige bouwvolumes in het groen

De woonservicezone aan de Esweg en de basisschool en wooncentrum van ouderen aan de Torenlaan vormen zelfstandige bouwvolumes in het groen. Er is sprake van een open bebouwingsstructuur, met veel open ruimtes en zichtassen of -velden. De ruimtes tussen de gebouwen hebben een semi-openbaar karakter. Een duidelijke rooilijn is niet aanwezig. Door de positionering ten opzichte van elkaar en de situering aan de semi-openbare buitenruimtes, is er een onderling verband, een relatie tussen de bouwvolumes. De omvang van de bouwmassa's is divers, zowel wat betreft de hoogte als het bebouwd oppervlak. De meeste gebouwen zijn als individueel gebouw herkenbaar.



Overig

Binnen het plangebied komen, naast de voorgenoemde gebieden, nog een tweetal kleine gebieden voor met een eigen karakteristiek; bijzondere woonbebouwing aan De Venne (waarbij de stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door het groen) en verspreide bebouwing in esdorpenland-schap aan de Klatering.



De bedrijventerreinen De Hanenkampen, De Zuidmaten, Dambroeken en Ossenbroeken liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.3 Groen

Er is een aantal grotere groengebieden in Beilen, namelijk het evenemententerrein, de sportparken, het park tussen Beilen-West en de snelweg, de begraafplaatsen en park De Peppel. Daarnaast zijn de belangrijkste wegen zoals de Domoweg, Beilervaart en de Linthorst Homanlaan-Esweg-Asserweg begeleid met veel groen. In de woonwijken zijn enkele kleine buurtparkjes aanwezig.

Erg waardevol voor de identiteit zijn de oorspronkelijke structuren. Een grote rol hierin spelen de oude bomenlanen en de houtwallen binnen de kern. Deze zijn dan ook allen als structureel groen aangegeven. In de wijken Nagtegaal, De Venne en Langkampen is het groen een bijzonder onderdeel van de wijkopzet. Om het bijzondere karakter van deze wijken te behouden, dient het groen zoals opgenomen in het groenbeleidsplan (zie gemeentelijk beleid) in stand gehouden te worden.

3.1.4 Ontsluiting

De verkeersstructuur van Beilen wordt gekenmerkt door de ligging van het dorp tussen de A28 (westzijde), de spoorlijn Groningen-Zwolle (oostzijde), de provinciale weg N381 Emmen-Drachten (noordzijde) en de Domoweg en Beilerstroom (zuidzijde). De hoofdontsluiting voor autoverkeer binnen de kern wordt gevormd door de centraal gelegen as Esweg-Asserweg-Eursing. De buurtontsluiting en woonstraten takken aan op deze as door middel van kruisingen en rotondes. Via de centrale as wordt de kern richting het noorden ontsloten op de provinciale weg N381, welke vervolgens richting het westen een aansluiting heeft op de A28. Richting het zuiden wordt de kern ontsloten op de Domoweg, welke ook een aansluiting heeft op de A28. Lieving vormt de oostelijke verbinding van Beilen met de N381 richting Emmen.

Daarnaast liggen er ook diverse langzaam verkeersroutes in het centrum, het sportpark en verschillende andere groene gebieden. Het treinstation ligt excentrisch ten opzicht van de kern.

3.2 Functionele structuur

Beilen is de grootste kern van de gemeente Midden-Drenthe. Het is een belangrijke kern voor wonen, werken en voorzieningen. Met supermarkten en aanvullende detailhandel (zowel food als non-food) en voorzieningen zoals een bibliotheek en het gemeentehuis heeft Beilen een aantrekkelijk en uitgebreid aanbod voor zowel de kern zelf als de omringende dorpen.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragraaf 3.1).

3.2.1 Wonen

De bebouwing in Beilen heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor. De typologie van de grondgebonden woningen is afwisselend vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Beilen. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocaties. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Recente ontwikkelingen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan zijn reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van andere bestemmingsplannen dan wel vrijstellingsprocedures.

Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 20 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd waarbij het hoofdgebouw maximaal 15 meter diep mag zijn. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken met een diepte van 15 meter opgenomen waarbij de hoofdgebouwen maximaal 12,5 meter diep mogen zijn. Aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 12 meter diepe bouwvlakken, welke voor de volledige diepte bebouwd mogen worden met hoofdbebouwing. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt.

De voorste grens van de bouwvlakken is gebaseerd op de bestaande voorgevels. Hiermee kunnen ongewenste situaties, zoals uitbouwen voor de bestaande voorgevel over de volledige hoogte, worden voorkomen.

Er is zoveel als mogelijk gewerkt met bouwstroken. Vanwege de specifieke karakteristiek van de oude bebouwingslinten met doorgaans grotere percelen met daarop individuele bebouwing zijn voor deze zones individuele bouwvlakken opgenomen. Zo kan deze karakteristiek worden gewaarborgd.

Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn standaard maten opgenomen: 3,5/9 meter en 6/10 meter. Uitgangspunt zijn de goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen. Situatie waarbij de bestaande hoogte groter is dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, worden in beginsel positief bestemd.

Voor woningen die op een voldoende breed perceel zijn gesitueerd, is in de breedte een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, aan weerszijden verbreed met 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. In gevallen waar meerdere woningen in één bouwstrook zijn opgenomen, is deze 'vrije' afstand in de regels opgenomen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 1 meter.

Aan huis verbonden beroepen zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Specifieke functies, niet passend binnen het begrip aan huis verbonden beroep, zijn aangeduid en hebben een passende regeling gekregen. Ook is de mogelijkheid van gastouderopvang opgenomen.

3.2.2 Bedrijven

Naast de bedrijventerreinen buiten dit bestemmingsplangebied is in Beilen een aantal bedrijven aanwezig die tussen de woonpercelen zijn gelegen. Het betreft bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2).

In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Binnen het woongebied ligt ook een aantal bedrijven met een hogere milieucategorie. Deze bedrijven veroorzaken geen zodanige hinder dat zij verplaatst moeten worden en kunnen op de huidige locatie worden voortgezet.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (rechtstreeks dan wel via een afwijkingsmogelijkheid) toegestaan binnen de woonbestemmingen.

De bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Beroepen aan huis zijn algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'.

De bedrijven met een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijke gebruik vast.

Daar waar bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn zij op de verbeelding opgenomen door middel van een aanduiding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk.

Voor de bedrijfsperven zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen.

3.2.3 Centrum en aanloopgebied

Het kernwinkelgebied van Beilen wordt globaal begrensd door de Torenlaan, Esweg en Hofstraat. Hier bevindt zich een breed scala aan detailhandel (food en nonfood), horeca, dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen waaronder het gemeentehuis en bovenwoningen.

Aansluitend op het kernwinkelgebied (onder andere Asserstraat en De Paltz) ligt een aanloopgebied met diverse functies; afwisselend woonpercelen en percelen met een publieke functie.

Op dit moment wordt gewerkt aan een herontwikkeling van het centrum om de aantrekkingskracht (zowel kwalitatief als kwantitatief) ervan te vergroten. In het hoofdstuk met de beleidsaspecten is hier nader op ingegaan.

Voor de bestemming van het kernwinkelgebied is aangesloten bij het 'Masterplan Centrumgebied Beilen'.

De op daarin opgenomen functiekaart opgenomen gebieden met de functieaanduidingen 'detailhandel met mogelijkheid van wonen op bovenetage(s)' en 'horeca' hebben de bestemming 'centrum' gekregen. De aanloopgebieden hebben de bestemming 'gemengd' gekregen.

Binnen de bestemming 'centrum' zijn detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, woning op de verdieping, horeca categorie 1 (dag-horeca) en bedrijven in de categorieën 1 en 2 algemeen toegestaan. De aanwezige supermarkten en het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Markt zijn aangeduid, zodat deze bedrijven op de huidige locaties kunnen worden voortgezet, maar niet op een andere locatie binnen het centrum kunnen worden gerealiseerd.

Aan de Markt (het in het Masterplan met 'horeca' aangeduide gebied) moet het mogelijk zijn nieuwe horeca te vestigen in de categorie 2 (zoals cafés en snackbars). Op de verbeelding is ter plaatse een aanduiding opgenomen.

Binnen de bestemming 'gemengd' zijn dienstverlening, detailhandel, cultuur en ontspanning, kantoren, bedrijven in de categorieën 1 en 2, wonen en horeca in de categorie 1 algemeen toegestaan. Bestaande horeca in de categorie 2 en maatschappelijke voorzieningen zijn aangeduid. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk door middel van een afwijkingsmogelijkheid.

Om invulling te geven aan de herontwikkeling van het centrum is de nieuwe ontwikkeling aan De Weverstraat overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De overige reeds ingezette projecten (mogelijk gemaakt door aparte planologische procedures) zijn ook meegenomen.

Het voetgangersgebied is opgenomen binnen de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied', de overige openbare ruimten (inclusief de parkeerplaatsen) hebben de bestemming 'verkeer'. De parkeerplaats aan de Torenlaan heeft de bestemming 'gemengd'. Ten behoeve van het parkeren is een parkeerregeling opgenomen in de regels. Hierbij wordt verwezen naar een tabel met parkeernormen die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Voor de bebouwingsmogelijkheden zijn bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. De gehele percelen zijn gelegen in een bouwvlak, waarbij voor het deel richting de openbare ruimte een bebouwingspercentage van 100 geldt en voor het achtergelegen deel een bebouwingspercentage van 80. Hiermee wordt een bepaalde mate van flexibiliteit gecreëerd, waarbinnen ruimte is voor ontwikkelingen.

3.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over de kern liggen diverse maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, begraafplaatsen en culturele voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen in Beilen zijn opgenomen in de bestemming 'maatschappelijk'. Er wordt niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van de functies mogelijk is.

Voor de GGZ-terreinen is de bestemming 'maatschappelijk - zorg' opgenomen en voor zorgwoningen buiten de GGZ-terreinen de bestemming 'wonen - zorg'.

Voor de betreffende percelen zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. Voor de bestemming 'wonen - zorg' is aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden uit de bestemming 'wonen'.

3.2.5 Sport

Beilen heeft als sportvoorzieningen het recreatiepark Noordwest, de manege aan De Hanekampen en zwembad De Peppel.

Deze sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'sport'. Er wordt niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van functies flexibel is.

Voor de betreffende percelen zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen.

3.2.6 Agrarische bedrijvigheid

In het bebouwingslint Lieving en ten noorden van recreatiegebied Noordwest bevinden zich enkele agrarische bedrijven en percelen met een agrarisch grondgebruik.

De agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn grondgeboden agrarische bedrijven toegestaan en een bedrijfswoning. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor de overige agrarische percelen is geen bouwvlak opgenomen..

Voor het evenemententerrein aan de Hijkerweg dat is gelegen op agrarische gronden is een specifieke aanduiding opgenomen. Ook voor het tuincentrum Lieving nr. 2 is een specifieke aanduiding opgenomen.

Deze aanduidingen leggen het feitelijke gebruik vast en zijn alleen op de betreffende locaties toegestaan.

3.2.7 Detailhandel

Buiten het centrumgebied ligt aan de Reigerlaan een supermarkt. Daarnaast komen er in Beilen-West ook nog enkele andere detailhandelsvestigingen voor in combinatie met een woning.

Voor de supermarkt is de bestemming 'detailhandel' opgenomen met de aanduiding 'supermarkt'. De overige detailhandelsvestigingen hebben de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'wonen' gekregen. Deze aanduidingen leggen het feitelijke gebruik vast en zijn op andere locaties niet toegestaan.

De bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding.

3.2.8 Horeca

Aansluitend op het centrumgebied ligt nog een tweetal horecagelegenheden. Het betreft horeca in de verschillende categorieën: daghoreca, café/brasserie en een zalencentrum.

De betreffende horecagelegenheden zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de categorieën 1 (bijvoorbeeld een hotel, restaurant of lunchroom), 2 (bijvoorbeeld een snackbar of café) en 3 (bijvoorbeeld een bardancing of zalencentrum). Deze categorieën zijn op de verbeelding aangeduid. Het zalencentrum aan het Wilhelminaplein heeft een specifieke aanduiding gekregen. Discotheken zijn uitgesloten.

De bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, goot- en bouwhoogte en percentage) zijn vastgelegd op de verbeelding.

3.2.9 Dienstverlening

Deze functie is net buiten het centrumgebied aan de Nassaukade gevestigd.

Dit dienstverlenend bedrijf is opgenomen in de bestemming 'dienstverlening' conform het vigerende bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn het bouwvlak en goot- en bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.10 Groen en water

Het groene karakter van Beilen wordt gevormd door het openbaar groen in de vorm van parken, bermen, solitaire grote bomen, houtwallen en tuinen aan de voorzijde van de woningen. Op diverse locaties bepaald het groen mede de structuur van de buurt. Aan de zuidzijde van de kern bevindt zich de waterloop Beilerstroom en de aangrenzende woonwijk wordt dooraderd met waterlopen en –partijen.

De groenvoorzieningen die structureel deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied (zie hiervoor onder andere het Groenbeleidsplan) zijn opgenomen in de bestemming 'groen'. Voor het afschermend groen is een specifieke aanduiding opgenomen. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemmingen 'verkeer' en 'verkeer - verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te kunnen passen.

In het plangebied bevinden zich houtwallen en een aantal waardevolle bomen. Deze houtwallen en bomen zijn op de verbeelding aangeduid als respectievelijk 'houtwal' en 'waardevolle boom'. Voor de bomen en houtwallen is een beschermende regeling opgenomen. Hierin is opgenomen dat het zonder omgevingsvergunning niet mogelijk is bepaalde ingrepen te doen.

De Beilerstroom en de overige structuurbepalende waterlopen en –partijen zijn opgenomen in de bestemming 'water'.

3.2.11 Natuur

Aan de A28 in de buurt van de Hoefslag ligt een groengebied met natuurlijke waarden.

Dit gebied is opgenomen in de bestemming 'natuur'. Om de natuurwaarden te waarborgen is een beschermende regeling opgenomen. Hierin is opgenomen dat het zonder omgevingsvergunning niet mogelijk is bepaalde ingrepen te doen.

3.2.12 Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied kennen een 50 km/h- of 30 km/h-regime. Fietzers maken gebruik van de rijbaan al dan niet door middel van een fiets-suggestiestrook. Op enkele plaatsen liggen ook fiets- en voetgangersverbindingen in het groen. In en nabij het centrum is een aantal parkeerterreinen aanwezig. Het hart van het centrum wordt gevormd door een voetgangersgebied.

Alle wegen en parkeerterreinen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'verkeer'. Ook de niet structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Alleen het voetgangersgebied is (conform het GVVP en het masterplan voor het centrum) opgenomen in de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied'. De fiets- en voetgangersverbindingen in het groen zijn opgenomen in de bestemming 'groen'. Herinrichting van het groen en de fiets- en voetgangersverbindingen is, indien daar aanleiding toe is, dan ook mogelijk.

3.2.13 Bedrijf - Nutsvoorziening

In de gehele kern komen nutsvoorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn veelal binnen het openbaar gebied (groen en verkeer) gelegen.

De nutsvoorzieningen tot een oppervlak van 15 m² zijn algemeen mogelijk gemaakt binnen onder andere de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'. Nutsvoorzieningen met een grotere oppervlak hebben een aparte bestemming gekregen: 'bedrijf - nutsvoorziening'.

Op de verbeelding zijn het bouwvlak en goot- en bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.3 Ontwikkelingen

Binnen het bestemmingsplan 'Beilen' zijn een aantal ontwikkelingen van toepassing. Na de opsomming is per ontwikkeling een korte toelichting opgenomen en is aangegeven of en hoe de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan is verwerkt.

- 1 Uitbreiding DOMO.
- 2 Ontwikkeling Nassaukade.
- 3 Ontwikkeling Ettenstraat.
- 4 Woonservicezone.
- 5 Verlengde Havenstraat en omgeving.
- 6 Tilkamp.
- 7 Woningbouw locatie Esweg (61 appartementen).
- 8 Sportcomplex Noord West – voortgezet onderwijs.
- 9 Huidige locatie Dr. Nassau Junior College – Esdoornlaan 2.
- 10 De Weaver (2^e en 3^e fase).
- 11 Ontwikkeling Molen- en Asserstraat.



Ontwikkelingen bestemmingsplan Beilen (Bron: maps.google.com)

1 Uitbreiding DOMO

De DOMO aan de Zuidmaten zal de komende jaren gaan uitbreiden. Er is een keuze gemaakt om de productie van kindervoeding hier te concentreren en uit te breiden. De huidige inrichting is de basis voor de verdere optimalisering van het productieproces. Voor de uitbreiding van de DOMO zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Hier zal naar verwachting in 2011 mee worden gestart.

De ontwikkeling is niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de uitbreiding van de DOMO zal of een afzonderlijk plan worden opgesteld of het zal worden meegenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'bedrijventerreinen Beilen'. Vanwege de invloed op voorliggend bestemmingsplan is de nieuwe geluidcontour wel opgenomen.

2 Ontwikkeling Nassaukade

De locatie Nassaukade kent twee uitwerkingsgebieden. De Markt-Nassaukade is bedoeld voor de functies detailhandel, dienstverlening, wonen en parkeren. Het is de bedoeling, dat de detailhandelsvestigingen zich presenteren en oriënteren op de Markt. De huidige fysieke inrichting is niet geschikt voor een hoge mobiliteitsprofiel.

Dat is ook de reden dat voor de openbare ruimte Markt-Nassaukade een herinrichtingsschetsplan nader is uitgewerkt. Voor dienstverlening is voldoende ruimte. Het wonen kan gerealiseerd worden boven de winkel – en/of kantoorruimte. Achter de bebouwing is optimalisering van het parkeren noodzakelijk. De Nassaukade wordt een werk-woonstraat met de nadruk op het autoluw maken. Veel aandacht wordt besteed aan de entree van het centrale parkeerterrein Ventweg/Zuid.

De Nassaukade vormt een belangrijke entree van het centrumgebied. Deze laan manifesteert zich als een rustieke route naar het centrumgebied. Aantasting van deze structuur is ongewenst.

Het deelgebied hoek Nassaukade/Torenlaan is uitsluitend bedoeld voor wonen. De toekomstige nieuwbouw op de hoek Torenlaan-Nassaukade zal zich stedenbouwkundig moeten voegen naar het totale beeld wat betreft situering en bouwvorm.

Deze ontwikkeling is nog onvoldoende concreet om direct dan wel indirect op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de Nassaukade en omgeving is vooralsnog de vigerende bestemming opgenomen (conform Masterplan).

3 Ontwikkeling Ettenstraat

De eerste fase van deze ontwikkeling is in 2010 opgeleverd. Nu komt er een vervolg naar de 2^e en 3^e fase. De 2^e fase is gericht naar de Ettenstraat, de 3^e fase richt zich op de Kampstraat. Afhankelijk van de opleving van de woningmarkt en de nieuwe situering van de jeugdsoos en bibliotheek zal de 2^e en 3^e fase worden opgestart.

Voor de ontwikkeling aan de Ettenstraat is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling van een passage mogelijk. Toevoeging van woningen is nog niet mogelijk gemaakt. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte procedure worden gevolgd.

4 Woonservicezone

De Woonservicezone is een gebied waarin wonen, zorg en educatie samenkomen. De begrenzing wordt grofweg gevormd door de Schultenstraat (zuiden), Esweg (westen), Asserstraat (oosten) en de Witte Valkenstraat (noorden). Woonservice Drenthe heeft een bureau ingeschakeld om de planvorming van de herontwikkeling van het gebied op te zetten. Dit bureau is momenteel bezig om met verschillende partijen te komen tot een afronding van een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) voor de 1^e fase (de zuidwesthoek van het gebied). Vervolgens vindt een vertaling plaats van het PvE naar een eerste schetsontwerp. De overige 7 fasen worden in een periode van 10 à 15 jaar aangepakt en vernieuwd.

Het plan voor de Woonservicezone is nog onvoldoende concreet om direct dan wel indirect op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Vooralsnog is de huidige situatie vastgelegd.

5 Locatie Verlengde Havenstraat en omgeving

Het gebied Verlengde Havenstraat en omgeving is in het vigerende bestemmingsplan Beilen-West reeds aangegeven als een ontwikkellocatie. Er wordt gekeken naar nieuwbouw op onder andere de voormalige gemeentewerf. Om hier invulling aan te geven, zal er in ieder geval een verbetering in de verkeersstructuur moeten plaatsvinden. Bezien en onderzocht wordt of een dam of brug over de Beilervaart tot de mogelijkheden behoort.

Wanneer het terrein van de CSG aan De Omloop vrijkomt, zal er met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling een relatie zijn met de ontwikkellocatie aan de Verlengde Havenstraat.

Nadere aanvullende onderzoeken zullen nog moeten uitwijzen hoe en op welke wijze een ontwikkeling van het gebied financieel haalbaar is. Het plan is mede om die reden vooralsnog niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

6 Ontwikkeling locatie Tilkamp

De locatie Tilkamp is bedoeld als invullocatie voor de bouw van grondgebonden woningen. Na de sloop van de huidige bebouwing bestaat nu de mogelijkheid om de woonomgeving stedenbouwkundig af te ronden.

Over de definitieve planontwikkeling is nog nader overleg nodig met de woningbouwcorporatie en de woonomgeving. Er zal voor deze ontwikkeling ter zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden opgestart. De ontwikkeling is daarom nog niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

7 Woningbouw locatie Esweg (61 appartementen)

Voor het gebied tussen de Esweg, Dingspelstraat en de Ericaleaan heeft Habion het voornemen om 61 appartementen voor senioren te realiseren. Het plan is gebaseerd op het eerdere plan voor deze locatie, dat ten grondslag heeft gelegen aan het vigerende bestemmingsplan, maar is echter strijdig met de bestemmingsplanregels. Dit heeft geleid tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 februari 2011.

De ontwikkeling is bij recht opgenomen in voorliggend bestemmingsplan en heeft de bestemming 'Wonen' gekregen.

8 Sportcomplex Noord West – Voortgezet onderwijs

Voor beide scholen voor het voortgezet onderwijs in Beilen te weten het Dr. Nassau Junior College aan de Esdoornlaan 2 en de Christelijke Scholengemeenschap (CSG) aan De Omloop 4 is een gezamenlijke nieuwbouw voorzien. De aangewezen locatie daarvoor is het meest zuidelijk gelegen veld van het sportcomplex Noord West. Er wordt nog gezien hoe en op welke wijze het vrijkomende terrein van CGS aan De Omloop kan worden herontwikkeld.

Vooralsnog is de vigerende regeling overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

9 Huidige locatie Dr. Nassau Junior College – Esdoornlaan 2

Na ingebruikneming van de nieuwbouw op het sportcomplex Noord West wordt de gemeente eigenaar van het schoolgebouw Esdoornlaan 2. Er moet nog worden gezien wat er met het bestaande gebouw zal worden gedaan. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat het Regionaal Expertisecentrum Noord Nederland hier belangstelling voor heeft.

Vooralsnog is de huidige bestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

10 De Wever (2e en 3e fase)

Het gebied Karspelstraat/Weversstraat wordt als centrumlocatie ontwikkeld. Het plan bestaat uit een combinatie van gestapeld wonen en commerciële bestemmingen. Op de begane grond wordt uitgegaan van circa 3.200 m² commerciële ruimte en afhankelijk van de marktontwikkelingen maximaal 65 woningen. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwvolumes (A, B en C) en heeft een bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen. In bouwblok B is thans supermarkt Jumbo gevestigd met daarboven 24 appartementen in 4 tot 5 bouwlagen. Het parkeren voor de appartementen is geregeld in een parkeerkelder. Voor de supermarkt is op maaiveldniveau een parkeerterrein aangelegd. Op de hoek Weversstraat en Hekstraat kunnen nog winkels met daarboven appartementen maximaal 9 appartementen worden gerealiseerd (in 4 bouwlagen).

De gehele locatie is reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'De Wever'. De geldende bouwmogelijkheden zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum'.

11 Ontwikkeling Molen-Asserstraat

De vervallen woning op het perceel Asserstraat 8 wordt vervangen door een nieuwe woning en een kleinschalig appartementengebouw met vier appartementen. Het appartementengebouw wordt aan de zijde van de Asserstraat gerealiseerd. Het pand wordt voorzien van een mansardekap met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De vrijstaande woning wordt aan de zijde van de Molenstraat gerealiseerd. De woning wordt uitgevoerd met een lage goot (3 meter). De woning sluit hiermee aan bij het huidige bebouwingsbeeld van woningen met een kap en een beperkte goothoogte.

De ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Molen- en Asserstraat 8'. Aangezien het de verwachting was dat dit bestemmingsplan eerder zou worden vastgesteld dan het bestemmingsplan 'Beilen' zijn de bouwmogelijkheden derhalve bij recht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Beilen. Het afzonderlijke bestemmingsplan 'Molenstraat-Asserstraat 8' is echter niet in procedure gegaan. Dit werd veroorzaakt door het feit dat er de afgelopen periode diverse bezwaren uit de omgeving zijn gekomen. Dit heeft er nu in geresulteerd dat er naar aanpassingen van het bestaande plan wordt gekeken. De ontwikkeling Molenstraat-Asserstraat is dan ook uit het bestemmingsplan Beilen gehaald. De huidige bestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor deze locatie zal ter zijner tijd een apart plan worden opgesteld en een afzonderlijke procedure voor worden doorlopen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan 'Beilen' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Reeds ingezette ontwikkelingen zijn eerder al mogelijk gemaakt door middel van een recent bestemmingsplan of vrijstellingsprocedure en zijn als 'bestaand' overgenomen in dit bestemmingsplan. Bij een conserverend bestemmingsplan is een groot aantal omgevingsaspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Voor deze gebieden moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de aspecten externe veiligheid, water, geur, archeologie en kabels/leidingen. Onderstaand wordt per omgevingsaspect aangegeven of er een onderzoeksplicht is en/of hoe het aspect is vertaald in het bestemmingsplan.

4.1 (Spoor)wegverkeerslawai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etc.) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Indien binnen het plangebied geluidgevoelige bebouwing wordt toegestaan binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden van geluidgevoelige bebouwing toegevoegd. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

De geurverordening en de bijbehorende gebiedsvisie zijn in april 2011 vastgesteld.

De verordening vormt het toetsingskader voor (woningbouw)initiatieven in relatie tot geurhinder van intensieve veehouderijen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen een geurcontour is een onderzoek naar geur noodzakelijk.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen (binnen een geurcontour) mogelijk gemaakt. Geurhinder levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Bedrijven en milieuzonering

Naast de bedrijventerreinen buiten dit bestemmingsplangebied is in Beilen een aantal bedrijven aanwezig die tussen de woonpercelen zijn gelegen.

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen voornamelijk kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor (categorie 1 en/of 2).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Binnen het woongebied ligt ook een aantal bedrijven met een hogere milieucategorie. Deze bedrijven veroorzaken geen zodanige hinder dat zij verplaatst moeten worden en kunnen op de huidige locatie worden voortgezet. De bedrijven met een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijke gebruik vast. Het betreft de volgende bedrijven:

- Schans transportbedrijf, Torenlaan 38;
- Gemeentewerkplaats Beilen, Verlengde Havenstraat 1A;

- Brandweerkazerne, Gentiaan 24;
- Zonna BV (handel in landbouwmachines), Markt 10 en 12.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (rechtstreeks dan wel via een omgevingsvergunning voor het afwijken) toegestaan binnen de woonbestemmingen.

Industrielawaai

Zuivelfabriek DOMO (Friesland Foods) aan De Perk is in het kader van de Wet geluidhinder vanwege de aanwezigheid van een zogenaamde 'grote lawaaimaker' bij Koninklijk Besluit van 5 september 1988 wettelijk gezoneerd (besluit Gedeputeerde Staten d.d. 25 augustus 1987). De 50 dB(A)-geluidzone (in voorliggend plan de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)') valt over de aangrenzende woonbebouwing en het centrumgebied van Beilen. Binnen de 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

De 50 dB(A)-contour is als de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat binnen de contour geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd, tenzij voor deze bestemmingen een hogere waarde is verleend. In voorliggend bestemmingsplan zijn binnen het gebied met de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd. De zone van DOMO levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voormalige bedrijfsactiviteiten kunnen de bodem nadelig hebben beïnvloed. Het is van belang dat onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit vooraf bekend is. De gemeente heeft een bodeminformatiesysteem en bodemkwaliteitskaart opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

4.3.2 Bodemkwaliteitskaart

Voor de bepaling van de bodemkwaliteit op niet verdachte locaties is een bodemkwaliteitskaart opgesteld door adviesbureau CSO. Hiervoor is een Nota bodembeheer opgesteld waarin het beleid ten aanzien van het toepassen van grond binnen de gemeente is opgenomen. Dit is in samenspraak gedaan met negen Drentse gemeenten en de provincie. Hierdoor is uniformiteit en uitwisseling van grond mogelijk zonder grote onderzoeksinspanning. Het college van B&W heeft inmiddels met de kaart ingestemd. De kaart zal vervolgens na ter inzage legging door de raad kunnen worden vastgesteld. Voor Beilen is sprake van twee deelgebieden: 'Wonen 1900-1945' en 'Wonen na 1945'. Voor deelgebied 'Wonen 1900-1945' is de kwaliteit van de bovengrond in overeenstemming met de functie en voldoet aan de kwaliteit voor wonen. De ondergrond is relatief schoon en is gelijk aan de achtergrondwaarde. De kwaliteit van deelgebied 'Wonen na 1945' van de boven- en ondergrond is zodanig schoon dat er sprake is van zone die overeenkomt met het buitengebied. Dit betekent dat de kwaliteit gelijk is aan de achtergrondwaarde en relatief schoon is.

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter, waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om nieuwe ontwikkelingen af te koppelen wanneer er oppervlaktewater in de nabijheid is gelegen.

De riolering van het waterschap is opgenomen op de verbeelding en heeft in de regels een bescherming gekregen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Gemeentelijke leidingen zijn niet opgenomen. Deze zijn van beperkte omvang en behoeven geen planologische bescherming.

4.4.2 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het gebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Grondwaterbeschermings- en waterwingebied Beilen

Aan de oostzijde van de kern ligt het grondwaterbeschermings- en waterwingebied Beilen. Het waterwingebied is voorbehouden voor activiteiten van het waterleidingbedrijf en andere activiteiten zijn in principe verboden. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden beperkingen voor het oprichten van bepaalde bedrijven en het uitvoeren van bepaalde activiteiten. Hiermee wordt beoogd om activiteiten of bedrijven die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater, uit het gebied te weren. Beide gebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen doormiddel van een gebiedsaanduiding. Aan deze gebiedsaanduidingen is een vergunningstelsel gekoppeld voor bepaalde activiteiten in het gebied.

Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van de kern bevindt zich de waterloop Beilerstroom en de aangrenzende woonwijk wordt dooraderd met waterlopen en –partijen. De Beilerstroom en de overige structuurbepalende waterlopen en –partijen zijn opgenomen in de bestemming 'water'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

Watertoets

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Beilen' is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan het Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft aangegeven dat de procedure in het kader van de watertoets, conform de handreiking Watertoets III, goed is doorlopen. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is het gemeentelijk 'Externe veiligheidsbeleidsplan 2009-2012' vastgesteld. Volgens het beleidsplan zijn er geen knelpunten in het kader van externe veiligheid.

Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de wettelijke risicocontouren. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen een risicocontour.

De aanwezige risicovolle inrichtingen en transportaders en de daarbij behorende risicocontouren binnen het plangebied zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is het verplicht om het groepsrisico in het bestemmingsplan te verantwoorden. Hiervoor wordt het beleidsplan van de gemeente als basis gehanteerd.

In het kader van externe veiligheid moet inzicht worden gegeven in de aanwezige risico's in voorliggend plangebied. Volgens de provinciale risicokaart zijn de volgende risicovolle inrichting en transportaders in en nabij het plangebied aanwezig.

- 1 Lpg-tankstation Gulf, Kanaalweg 1;
- 2 A28 en N381;
- 3 Spoorlijn Groningen-Zwolle;
- 4 Hogedruk aardgasleiding;
- 5 Risicovolle inrichting zuivelfabriek DOMO (Friesland Foods).

De gemeente Midden-Drenthe heeft het steunpunt Externe Veiligheid Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid op het bestemmingsplan als gevolg van de aanwezigheid van de genoemde risicovolle objecten.¹ Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusies zijn hierna kort weergegeven.

Door en nabij het plangebied lopen de wegen (A28 en N381), een aardgas-transport-leiding de N-521-40 van de Gasunie en een drietal risicovolle bedrijven. Een tweetal daarvan is Bevi-plichtig. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen anticiperend op het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

¹ Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Actualisatie bestemmingsplan 'Beilen', 15 maart 2012

De aardgastransportleiding, inclusief belemmeringenstrook van 5 meter aan beide zijden van de leiding, is op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} risicocontouren van alle risicovolle objecten en transportaders liggen tussen de 0 meter en 25 meter. Binnen deze 10^{-6} risicocontouren vallen geen (beperkt) kwetsbare objecten en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn er dus geen knelpunten (saneringsgeval).

Groepsrisico

Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd en leidt niet tot een toename van het enig groepsrisico van een risicovol object of transportader. Het groepsrisico (t.o.v. fN-curve) voor de A28, spoor, aardgastransportleiding en de risicovolle objecten is nihil of ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Een verantwoording van het groepsrisico is niet in alle gevallen van een ruimtelijk besluit nodig. Aan de bestaande ruimtelijke situatie voor de aardgastransportleiding, risicovolle objecten, spoortraject Groningen-Zwolle alswel de rijksweg A28 verandert er feitelijk niets. Als het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet toeneemt door het ruimtelijk besluit is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

4.6.1 Leidingen

De volgende planologisch relevante kabels en leidingen zijn op de verbeelding opgenomen en voorzien van dubbelbestemmingen:

- 1 ondergrondse hoogspanningleiding;
- 2 bovengrondse hoogspanningleiding;
- 3 gasleiding;
- 4 rioolpersleiding.

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de leidingen. Er is een omgevingsvergunning gekoppeld aan de bestemmingen voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden en voor diverse werken en werkzaamheden.

Deze leidingen zijn, inclusief de bijbehorende zones, opgenomen op de verbeelding en in de regels. Binnen deze zones is geen bebouwing mogelijk.

Hoogspanningsverbindingen

Binnen het plangebied bevinden zich een ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbinding, ter plaatse van het spoortracé.

Ten behoeve van de instandhouding van de hoogspanningsverbinding geldt een bebouwingsvrije zone van 50 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn, die in voorliggend bestemmingsplan is vertaald in de dubbelbestemming 'Leiding'.

Aardgastransportleiding

Voor de hogedruk aardgasleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 1 januari 2011 in werking is getreden. Conform het Bevb dient iedere leiding te worden voorzien van een dubbelbestemming met een breedte van 2 x 5 meter. In de dubbelbestemming dienen een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden te worden opgenomen. Conform het Bevb is voor de aardgasleiding voorzien in een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' met een breedte van 2 x 5 meter.

Rioolpersleiding

De bestemming 'Leiding – Riool' is toegekend aan de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleidingen en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de hartlijn van deze leidingen met een breedte van 4 meter. De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en verbetering van de bewuste rioolwatertransportleidingen en op het voorkomen van onveilige situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mogelijk met betrekking tot het onderhoud van de rioolwatertransportleiding. Alle bouw mogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een ontheffing. Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder van kracht. Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet in geval van ontheffing van het plan, of bij toepassing van het opgenomen aanlegvergunningstelsel, de leidingbeheerder worden gehoord. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Met betrekking tot het aspect Externe Veiligheid zijn de genoemde leidingen ook aan de orde gekomen in paragraaf 4.5.

4.6.2 Straalpad PTT

De hoogtebepalingen vanwege het straalpad van de PTT (gelegen dwars over Beilen) leveren geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. Het straalpad is dan ook niet op de verbeelding opgenomen.

4.6.3 Zendmasten

Alle aanwezige zendmasten binnen het plangebied zijn vergunningvrij en zijn niet vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

4.6.4 Molenbiotoop

Een deel van Beilen valt binnen de molenbiotoop van de molen van Mak-kum (gelegen ten zuidoosten van Lieving). Om de windvang van de molen te beschermen, is in voorliggend bestemmingsplan een molenbeschermingszone opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding. Binnen deze beschermingszone gelden beperkingen aan de hoogte van bebouwing en mag geen hoge beplanting aanwezig zijn.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 (Historisch) waardevolle gebouwen

Ten behoeve van het Beeldkwaliteitplan Centrumgebied is een inventarisatie uitgevoerd naar beeldbepalende panden in het centrum van Beilen. Deze panden zijn in voorliggend bestemmingsplan op de verbeelding aangeduid en in de regels is hieraan een sloopvergunningstelsel gekoppeld.

Buiten het centrumgebied hebben ook de panden Lieving 16, 22 en 24 een aanduiding gekregen.

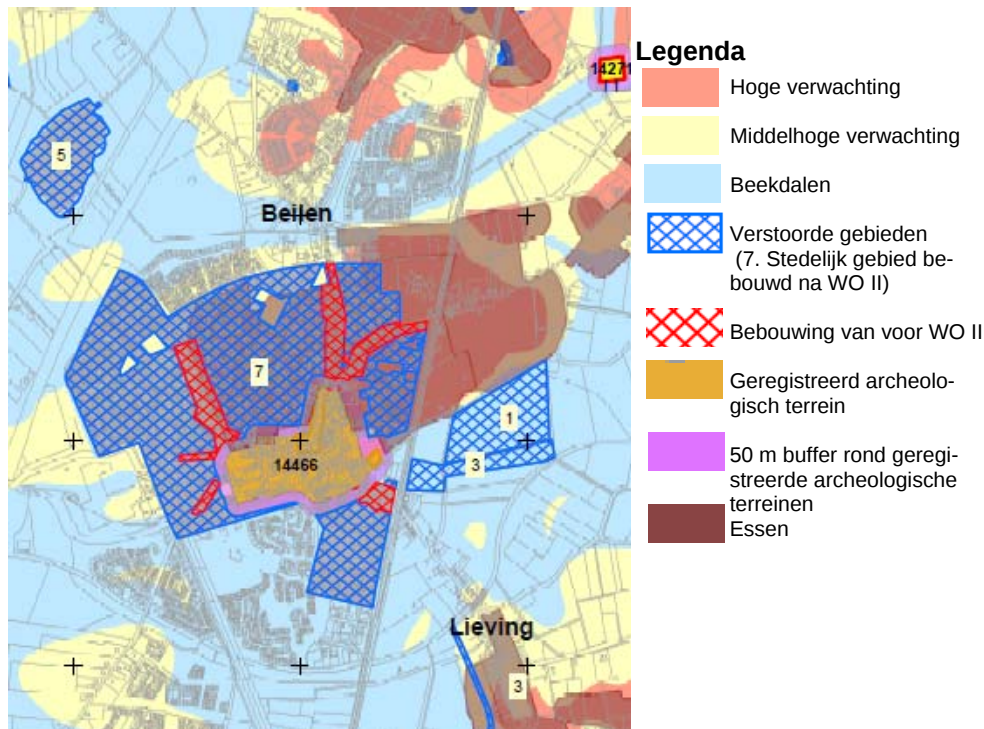
4.7.2 Archeologie

Zoals in paragraaf 2.2.2 al aangegeven, is op de deelkaart Archeologie van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie te zien dat er rondom het plangebied (op de essen) de verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. In het plangebied zijn de archeologische verwachtingen beperkt tot de beekdalen.



Uitsnede deelkaart Archeologie van de Kernkwaliteitenkaart van de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Voor het centrum van Beilen is een archeologisch terrein geregistreerd. Verder is op de kaart te zien dat een deel van het plangebied al is verstoord, met name in het woongebied Beilen-West. Tevens is een aanzienlijk deel van het plangebied gelegen in het beekdalgebied, dit gebied is als provinciaal belang gekenmerkt.



Utsnede Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe

De archeologische verwachtings- en beleidskaart is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur). Nationaal park Dwingelderveld (ten zuiden van Beilen) ligt op een zodanig ruime afstand dat deze niet van invloed is op eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.8.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter, waardoor een natuuronderzoek niet noodzakelijk is.

4.8.3 Monumentale bomen en houtwallen

Zoals in het groenbeleidsplan is opgenomen dient zuinig omgegaan te worden met oude groenstructuren en -elementen. Verspreid over de kern komen diverse monumentale bomen en houtwallen voor. Deze zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'waardevolle boom' respectievelijk de aanduiding 'houtwal'. Door middel van een omgevingsvergunning in de regels voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden zijn de bomen en houtwallen beschermd.

4.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

4.10 Duurzaam bouwen

Duurzaamheidsaspecten kunnen in een bestemmingsplan worden opgenomen voor zo ver deze ruimtelijk relevant zijn. Het reserveren van ruimte voor bestemmingen voor het opwekken van duurzame energie, voorzieningen voor gescheiden inzameling van afvalstoffen en voor het opvangen van hemelwater ten behoeve van het grijswatercircuit evenals openbaar vervoer of langzaamverkeersvoorzieningen zijn in een bestemmingsplan mogelijk. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de inrichting van de ruimte.

Het opnemen van duurzaamheidseisen op gebouwniveau in een bestemmingsplan is niet mogelijk. Eisen met betrekking tot bijvoorbeeld de energieprestatie en de energievoorziening van gebouwen en andere DUBO-eisen (duurzaam bouwen) hebben geen ruimtelijke component.

Naar beste kunnen is in de regels ingespeeld op de ambitie duurzaamheid en bij de bestemming van gronden is rekening gehouden met het ruimte-behoefte voor de diverse voorzieningen. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan bepalingen met betrekking tot duurzaam bouwen op te nemen. Het bouwbesluit bevat een uitputtende regeling met betrekking tot prestatie-eisen. De ruimte voor milieubewust bouwen moet worden gevonden binnen het Bouwbesluit.

5 Het bestemmingsplan

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

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Toelichting op het juridische systeem

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

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De landelijke regelgeving is vertaald in het 'Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe' versie 3, d.d. 23 december 2009. In dit handboek is ook een set standaardregels opgenomen als bijlage. Deze standaardregels vormen de basis voor de onderhavige regels.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning.

De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'.

De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

5.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 – Algemene regels

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

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel*: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunningaanvragen;
- *Algemene bouwregels*: in dit artikel worden bestemmingsoverschrijdende bouwregels opgenomen, zoals een bestaande maten en afstanden regeling;
- *Algemene gebruiksregels*: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt gezien;
- *Algemene aanduidingsregels*: hierin worden de bij gebiedsaanduidingen behorende regelingen opgenomen.

In dit plan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: es, geluidszone – industrie, milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied, veiligheidszone – lpg, veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen en vrijwaringszone – molenbiotoop;

- *Algemene afwijkingsregels*: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle bestemmingen opgenomen;
- *Overige regels*: hierin worden de regels opgenomen, die niet onder de hiervoor genoemde algemene regels passen, zoals de volgende regels: parkeernormen, algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, natuurbeschermingstoets en aanvullende werking welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

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

5.2 De bestemmingen

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven al dan niet in combinatie met een kleine intensieve neventak en/of agrarische cultuurgrond, wonen ten dienste van het bedrijf, een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', silo ter plaatse van de aanduiding 'silo', hobbymatig houden van dieren en extensieve recreatie.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat in het algemeen de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang, een bed and breakfast, (productiegerichte) detailhandel en voor mest- of voeropslag buiten het bouwvlak.

Binnen de bestemming is ten slotte ook een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming van de gronden te wijzigen in een woonbestemming.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven en wonen ten dienste van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de specifieke aanduidingen zijn tevens een transportbedrijf, een gemeentewerkplaats en een brandweerkazerne toegestaan.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven in categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, het uitoefenen van culturele en ontspannende activiteiten, het uitoefenen van detailhandel, het uitoefenen van dienstverlenende activiteiten, het uitoefenen van horeca categorie 1, het uitoefenen van horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', het uitoefenen van handel in landbouwmachines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf', kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang', wonen op de verdieping, wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en een antennemast met bliksemafleider ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'. Detailhandel in de vorm van een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel, een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', wonen op de verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en wonen ten dienste van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven in categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, het uitoefenen van culturele en ontspannende activiteiten, het uitoefenen van detailhandel, het uitoefenen van dienstverlenende activiteiten, het uitoefenen van bestaande horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', het uitoefenen van bestaande horeca in de vorm van een zalencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum', het uitoefenen van kantooractiviteiten, het uitoefenen van bestaande maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang', een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en wonen.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' de instandhouding van het bestaande rijksmonument wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van nieuwe maatschappelijke voorzieningen op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' en nieuwe horeca categorie 1 op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'horeca van categorie 1'.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen en bestemd voor groenvoorzieningen, inritten, een dierenweide ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide', afschermende groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen', geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' en dagrecreatief medegebruik; Hieraan ondergeschikt zijn ook infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen en dierverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide' worden gebouwd, waarvoor regels zijn opgenomen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor, het uitoefenen van horeca, categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' en wonen ten dienste van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van kantooractiviteiten, het uitoefenen van dienstverlenende activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en wonen ten dienste van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen, een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' en wonen ten dienste van de maatschappelijke functie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructuurle voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Maatschappelijk - Zorg

De voor 'Maatschappelijk - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke zorg en verpleging.

Hieraan ondergeschikt zijn ook agrarisch medegebruik, groenvoorzieningen, infrastructuurle voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, verharde en onverharde paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en bos.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor, het uitoefenen van sportactiviteiten, een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege', een buitenzwembad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – buitenzwembad', kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang', geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' en behoud van landschappelijk waardevolle groenelementen, zoals houtwallen en opgaande beplantingen met landschappelijke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende erven en terreinen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk ten behoeve van doorgaand verkeer en autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

Verkeer – Spoorweg

De voor 'Verkeer - Spoorweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen, bermen, spoorwegovergangen en andere railverkeersvoorzieningen

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer..

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Water

De grotere wateren zijn voorzien van de bestemming 'Water' en zijn bestemd voor water, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik, met daaraan ondergeschikt infrastructurele voorzieningen, bruggen en duikers en openbare nutsvoorzieningen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een met ruimte voor detailhandel, kantoor of aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de desbetreffende aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is wonen in woonwagens toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een nieuwe aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten of voor splitsing van een woongebouw in meerdere woningen.

Wonen - Zorg

De voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en het uitoefenen van maatschappelijke zorg en verpleging.

Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een nieuwe aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hoge druk hoofdgastransportleidingen.

Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, maar via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan dit alsnog mogelijk worden gemaakt. Ook voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die de leiding zouden kunnen beschadigen kunnen worden gereguleerd.

Leiding - Hoogspanning

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, maar via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan dit alsnog mogelijk worden gemaakt.

Ook voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die de leiding zouden kunnen beschadigen kunnen worden gereguleerd.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende veiligheidszone.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals hoogspanningsmasten, tot een hoogte van 52 meter.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor rioolpersleidingen.

Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, maar via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan dit alsnog mogelijk worden gemaakt.

Ook voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die de leiding zouden kunnen beschadigen kunnen worden gereguleerd.

Waarde – Archeologie 1 en 2

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een speciale omgevingsvergunning nodig, waarmee werkzaamheden die eventuele archeologische waarden zouden kunnen schaden kunnen worden gereguleerd.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Beilen' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Beilen' heeft met ingang van 5 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Op 10 januari 2012 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn hebben 13 insprekers een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota van vooroverleg en inspraak'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Beilen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota van vooroverleg en inspraak' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beilen' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 september 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Beilen', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Beilen' is op 28 februari 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.