

**Bestemmingsplan Jade (deelgebied A) te
Beilen**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

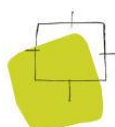
Bestemmingsplan Jade (deelgebied A) te Beilen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

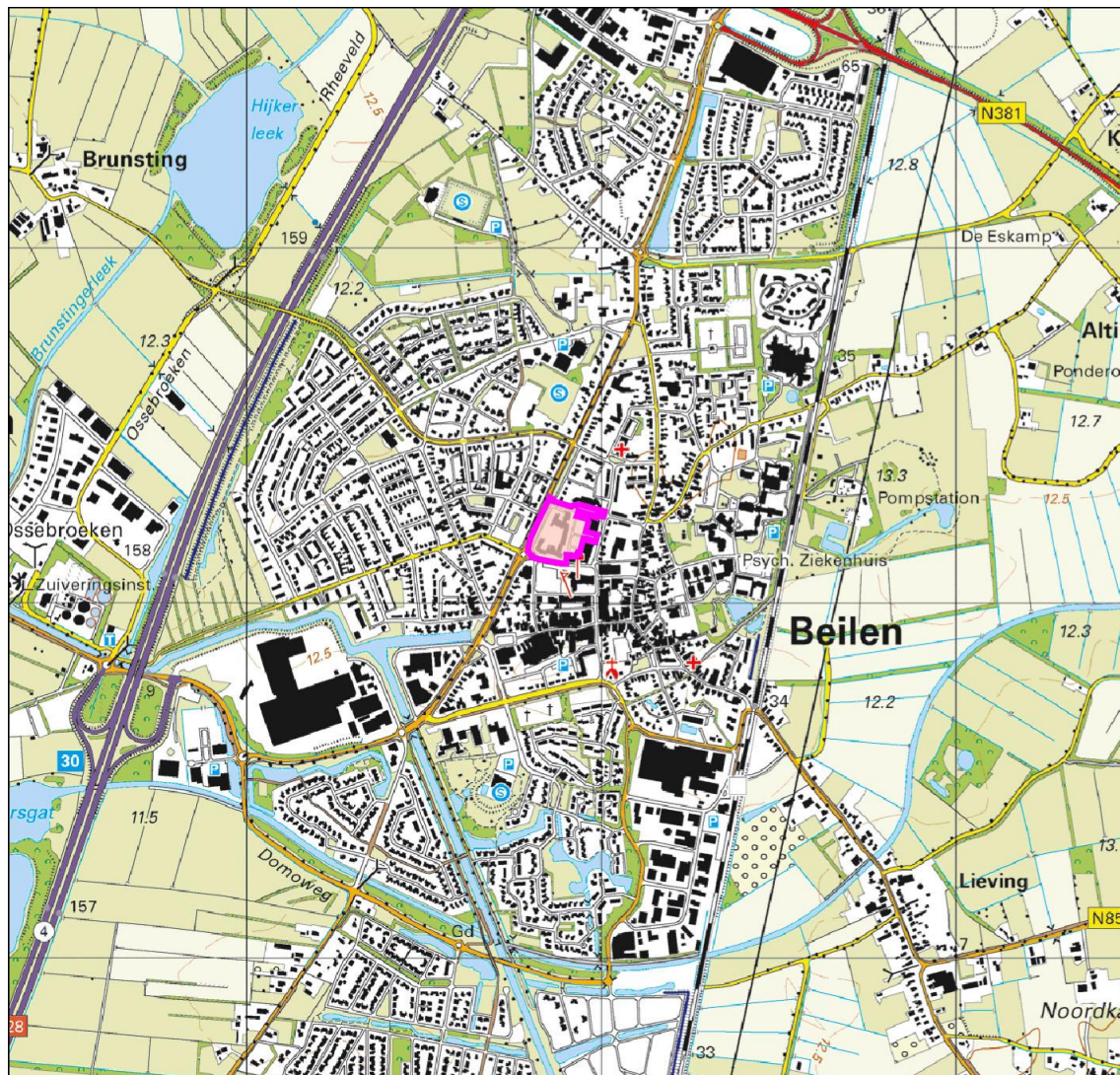
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

25 juni 2015
Projectnummer 153.23.54.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Bron: Topografische Dienst Kadaster, Emmen (2013)

To e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Milieubeleidsplan	25
3.3.2	Ecoscan Midden-Drenthe	27
3.3.3	Waterplan Midden-Drenthe	27
3.3.4	Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan	28
3.3.5	Afkoppelplan Beilen, 2009	29
3.3.6	Archeologische verwachtings- en beleidskaart	29
3.4	Conclusie	30
4	Onderzoek	31
4.1	Bodem	31
4.2	Geluid	32
4.3	Luchtkwaliteit	35
4.4	Externe veiligheid	37
4.5	Bedrijven en milieuzonering	38
4.6	Water	39
4.6.1	Standaard waterparagraaf	40
4.7	Flora en fauna	40
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.8.1	Archeologie	41
4.8.2	Cultuurhistorie	42
5	Juridische vormgeving	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opbouw van de regels	45
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Inleiding



Sinds 2002 wordt er door meerdere partijen gewerkt aan een woonservicezone in Beilen, genaamd Jade. Deze zone bestaat uit wonen gecombineerd met zorg en overige maatschappelijke functies. In de zone zullen verschillende gebouwen worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw. De reden voor de nieuwbouw betreft het feit dat de bestaande bebouwing aan het einde van hun cyclus is. Daarnaast heeft Zorggroep Drenthe voortschrijdend inzicht omtrent het leveren van zorg en de wijze van wonen en leven door ouderen. Tot slot zijn de wijzigingen in de financiering van zorg (scheiden van wonen en zorg voor de lagere ZZP's (zorg-zwaartepakketten) een aanleiding voor de planontwikkeling zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan.

AANLEIDING

De samenwerkende partijen voor de ontwikkeling van Jade zijn de gemeente Midden-Drenthe, Woonservice, Zorggroep Drenthe, Altingerhof en Stichting Welzijn Ouderen Midden-Drenthe.

Op de hoek van de Esweg - Schultenstraat staan het Woonzorgcentrum De Wester Es (van Zorggroep Drenthe) en het Eshuus (van Zorggroep Drenthe). Aan de Karspelstraat staat het Karspelhuis (van Welzijnswerk Midden-Drenthe). Betreffende gebouwen zijn gebouwd in de jaren zestig van de vorige eeuw en voldoen niet meer aan de huidige eisen en (woon)wensen zoals hierboven ook is aangegeven. De samenwerkende partijen hebben een totaalplan ontwikkeld voor twee nieuwe gebouwen op de huidige locatie van De Westeres en Eshuus. Het plan omvat nieuwbouw van het Woonzorgcentrum De Wester Es en het Eshuus, nieuwbouw van het Karspelhuis en de bouw van huurappartementen. Deze locatie maakt onderdeel uit van de woonservicezone en onderhavig plangebied wordt deelgebied A genoemd. Op een kaartje voorin dit rapport is de begrenzing van het plangebied aangegeven, zo ook is in hoofdstuk 2 een foto met de bebouwing opgenomen.

HUIDIGE SITUATIE

Het bestemmingsplan Beilen (vastgesteld op 28 februari 2013) is het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied. Het plangebied is daarin bestemd als Wonen - Zorg. Naast woondoeleinden is ook maatschappelijke zorg en verpleging toegestaan. Omdat de nieuwe complexen niet passen binnen de (bouw)regels, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavig plan voorziet hierin.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de mili-

LEESWIJZER

euhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt een uitleg van de regels van het bestemmingsplan aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedure gegeven.

Planbeschrijving

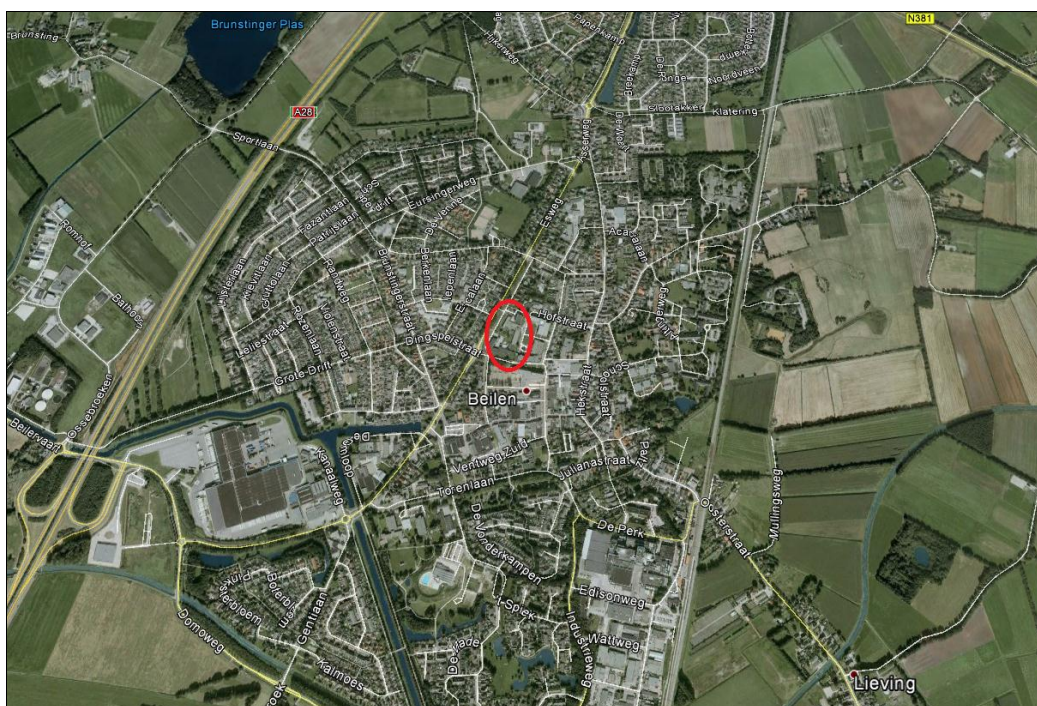
2

2.1

Huidige situatie

Ligging

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrumgebied van Beilen, zie navolgende luchtfoto. Op het overzichtskaartje voorin deze toelichting is ook de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto Beilen (bron: Google Earth)

Huidige bebouwing

In de huidige situatie staat in het plangebied een gebouw dat bestaat uit verschillende geschakelde volumes, van twee tot drie bouwlagen. De twee woonzorgcentra De Wester Es en het Eshuus zijn bouwkundig met elkaar verbonden. Het betreft in totaal circa 95 voornamelijk eenkamer appartementen en een infrastructuur ondersteunend aan de zorg. Op navolgende luchtfoto is ingezoomd op het plangebied. Ook het huidige Karspelhuis is hierop aangegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto

Navolgende foto's geven een beeld van het plangebied.



Aanzicht het Eshuus vanaf de rotonde



Aanzicht het Eshuus vanaf de Schultenstraat



Aanzicht De Wester Es



Binnenterrein



Aangrenzende bebouwing (valt buiten het plangebied)

Ontsluiting

De hoofddrager voor het autoverkeer binnen Beilen wordt gevormd door de centraal gelegen as Esweg/Asserweg/Eursing. Op deze hoofdontsluiting takken straten aan vanuit het centrum, de wijken en de achterliggende gebieden die qua functie ondergeschikt zijn aan de Esweg. Uitzondering hierop is de Sportlaan, die verkeerskundig gezien dezelfde functie heeft als de Esweg (zogenoemde Erftoegangsweg A, zie ook het volgende hoofdstuk). Uitwisseling met de hoofddrager vindt plaats via kruisingen en rotondes (uitgezonderd particuliere uitritten).

Het plangebied kent in de huidige situatie een interne ontsluitingsstructuur. De betreffende interne verkeersstructuur is aangesloten op de Schultenstraat, de Esweg en de Raadhuisstraat.

2.2

Toekomstige situatie

De wijzigingen in de financiering van zorg (scheiden van wonen en zorg voor de lagere ZZP's), alsmede de nieuwe opvattingen van Zorggroep Drenthe over hoe ouderen zouden moeten wonen en leven, hebben geleid tot een nieuw programma. Daarnaast moet de nieuwbouw flexibel zijn zodat op termijn ingespeeld kan worden op de veranderende regelgeving en zorgindicatiebesluiten.

Het programma voor deelgebied A bestaat uit:

- 40 stuks tweekamerappartementen van circa 65 m² i.o.v. Zorggroep Drenthe;
- 12 stuks verpleeghuisappartementen van circa 35 m² i.o.v. Zorggroep Drenthe;
- circa 1.000 m² aan zorg gerelateerde ruimtes i.o.v. Zorggroep Drenthe;
- 30 stuks driekamerappartementen van circa 75 m² i.o.v. Woonservice;

LEGITIMATIE EN PROGRAMMA

- vervangende huisvesting voor het Karspelhuus, circa 750 m² i.o.v. Woon-service.

Zorggroep Drenthe wordt eigenaar van de grond en opstellen waarvoor zij opdracht geeft. Daarnaast huurt zij de appartementen van Woonservice voor langere tijd (minimaal 20 jaar).

Stichting Welzijnswerk Midden-Drenthe huurt voor langere periode de vervangende huisvesting voor het Karspelhuus



Afbeelding 3: Nieuwe situatie

De nieuwbouw voor Zorggroep Drenthe en Woonservice bestaat uit twee gebouwen, respectievelijk 5 en 4 bouwlagen hoog, welke zijn verbonden door een middenstuk. De nieuwbouw is ter vervanging van het bestaande verzorgingshuis. De huidige bewoners zullen na het gereedkomen van de eerste fase (de beide appartementencomplexen) terugkeren in de nieuwbouw. De bouwroute en fasering zijn afgestemd op kunnen bouwen van de nieuwbouw terwijl het bestaande verzorgingshuis blijft functioneren. Dit tussengebied wordt het zorgplein waarin diverse functies worden ondergebracht. Naast de entree voor beide appartementencomplexen is hier ruimte voor een fysiotherapeut (verbonden aan Zorggroep Drenthe) en een restaurant welke primair is bedoeld voor de bewoners en de direct omwonenden, maar waar zeker ook de Beilenaren welkom zijn. Het restaurant heeft een terras aan een nieuw dorpsplein waaraan ook het nieuwe Karspelhuus grenst (zie afbeelding 3). Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Op dit moment is er meer vraag naar grotere appartementen, maar de nieuwbouw is zo ontworpen dat op termijn een appartement (eenvoudig) kan worden omgebouwd tot twee verpleeghuisplaatsen. Dit zie je nu ook terug in de aantallen verzorgingsplaatsen die terugkomen, namelijk circa 10 minder.

De wens was om te breken met de huidige stedenbouwkundige tendens waarbij infrastructuur, de stedenbouw en openbare ruimte slechts de restruimte is tussen straat en gevel.

STEDENBOUWKUNDIGE
UITGANGSPUNTEN

Na een intensieve samenwerking heeft dit geleid tot een nieuwe stedenbouwkundige invulling (afbeelding 4 geeft het schema weer) welke door alle stakeholders gedragen wordt en recht doet aan de veranderende omgeving.



Afbeelding 4: nieuwe stedenbouwkundige invulling

Het nieuwe plan voorkomt dat het totale gebied een grijze enclave wordt; alleen bedoeld voor senioren. Door het introduceren van (typisch Drentse) afstekertjes wordt het gehele gebied dooraderd met paden en paadjes. Zo ontstaat een doorwaadbaar gebied met een veelheid aan driehoekige ruimten die desgewenst bebouwd of met groen of andere functies ingevuld kunnen worden. Een ongedwongen setting waar de gebouwen schijnbaar nonchalant zijn gepositioneerd.



Afbeelding 5: Meer afstand tot rotonde

Om de gebouwen meer lucht en ruimte te geven, is besloten de afstand tot de rotonde te vergroten (afbeelding 5).

INPASSING EN ARCHITECTUUR

Om de gebouwvolumes meer één geheel te laten worden met de omgeving is ervoor gekozen de hoeken van de gebouwen af te ronden en een lichte kleur steen te kiezen. Door de eerste bouwlaag (begane grond) onder de bovenbouw uit te laten komen, ontstaat er een getrapt gebouw waardoor deze minder pontificaal aanwezig is. Het ritme van de balkons versterkt dit beeld. De gebouwen openen zich aan twee zijden; richting de Esweg en rotonde en aan de binnenzijde ter plaatse van het nieuwe dorpsplein.

Hieronder zijn artist impressions afgebeeld.



Zicht op het nieuwe dorpsplein

Zicht richting de rotonde

VERKEERSONTSLUITING EN PARKEREN

Als uitgangspunt en basis zal de ontsluiting van dit gebied plaatsvinden via de Schultenstraat en de Raadhuisstraat. De Hofstraat zal worden doorgetrokken naar de parallelweg (langs de Esweg).

Een verdere concretisering en invulling van het binnenterrein zal nog zijn beslag in het uiteindelijke (bouw)plan krijgen. De basis hiervoor is aangegeven in afbeelding 3 'nieuwe situatie'.

Het plangebied kent een aantal parkeerclusters die verspreid in het gebied zijn gesitueerd. Als bijlage bij de regels zijn de parkeernormen toegevoegd waaraan voldaan moet worden. Ook in het beeldkwaliteitsplan (titel: ‘Stedenbouwkundig kader’) komt dit nader aan de orde.

Voor de locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor nadere informatie over het schetsontwerp wordt hiernaar verwezen. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat het schetsontwerp nader wordt geconcretiseerd, onder andere met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte. Dit wordt ten tijde van het vast te stellen ontwerpplan definitief gemaakt. Hierop worden de vast te stellen verbeelding en regels gebaseerd. Het beeldkwaliteitsplan “Stedenbouwkundig kader” is als bijlage toegevoegd.

BEELDKWALITEITSPLAN

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1

Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en het mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan past in die lijn.

Gemeenten worden op grond van de Wmo 2015 verantwoordelijk voor de ondersteuning van mensen bij hun participatie en zelfredzaamheid, en het bieden van beschermd wonen.

Er is daarbij sprake van een overheveling van budget vanuit de huidige AWBZ zodat gemeenten in grote beleidsvrijheid op grond van de Wmo 2015 ondersteuning op maat kunnen organiseren.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is het zogenaamde extramuraliseren van de lichtere ZZP's (Zorg-Zwaartepakketten) van belang. Dit houdt in dat mensen met een lichtere ZZP-indicatie geacht worden langer (zelfstandig) thuis te wonen.

Voor zover dit overzien kan worden past de ontwikkeling zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan binnen het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening (februari 2012). De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.' De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie een plek 'waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie hieronder). De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, valt onder punt 1 van de SER-ladder¹.

SER-ladder

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

¹ De SER-ladder is vervangen door de Ladder Duurzame Verstedelijking. De voorgestane ontwikkeling past eveneens in stap 1 van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

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

PROVINCIALE OMGEVINGS-
VERORDENING

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

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen, dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Afweging

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

3.3

Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Beilen uit 2013 is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Beilen. Het plangebied is bestemd als Wonen - Zorg. In functioneel opzicht wijzigt de bestemming niet. Het plan is in strijd met de bouwregels. In de huidige situatie is in het plangebied bebouwing toegestaan van maximaal 3 m, 6 m of 9 m hoog (maximaal drie bouwlagen), afhankelijk van de exacte locatie binnen het plangebied. De beoogde nieuwbouw bestaat uit maximaal vier of vijf bouwlagen.

BESTEMMINGSPLAN BEILEN

De realisatie van de woonservicezone wordt in het bestemmingsplan genoemd. 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). Aangezien destijds de plannen nog niet voldoende concreet waren, is in het vigerend plan de huidige situatie vastgelegd.

De visie op Beilen is een doorwerking van de in 2012 vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie "Platteland Leeft!" en geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkelingen voor de kern Beilen tot 2030.

VISIE OP BEILEN

Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Beilen. Daarna wordt een analyse gegeven van de diverse rapporten die in de loop der jaren zijn opgesteld over Beilen met als gevolg een nieuwe denkrichting. Vervolgens wordt ingegaan op de zes aandachtspunten die in de Structuurvisie "Platteland

leeft!" ten aanzien van Beilen zijn aangegeven. Ten slotte wordt in deze visie een korte aanzet gegeven voor een uitvoeringsprogramma/prioritering.

In de visie op Beilen wordt afzonderlijk ingegaan op de onderstaande aandachtspunten.

1. Uitbreidingsruimte voor woningbouw

Een uitbreidingslocatie voor woningbouw ten oosten van Beilen ligt het meest voor de hand. Hoewel hier de spoorlijn als barrière aanwezig is, is de afstand tot het centrum van Beilen gering. Ook de bereikbaarheid van het station is vanuit deze locatie optimaal. Een verbinding met het centrum van Beilen is, met de in de vorige paragraaf beschreven benadering, goed te realiseren. Door de landschappelijke kwaliteiten van het gebied ten oosten van Beilen door te trekken richting het centrum, is een groene verbinding te realiseren. Naast de groene landschappelijke structuren biedt ook de waterstructuur in combinatie met woningbouw diverse kansen en geeft hierdoor nog een extra dimensie aan dit gebied.

2. Uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen

In het verleden is de keuze gemaakt om de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken aan de westkant van de A28, het bedrijventerrein Ossebroeken. Op zich staat de keuze voor deze locatie als uitbreiding van het bedrijventerrein niet ter discussie. Wel is de vraag naar bedrijventerrein in de loop van de tijd afgenomen en veranderd en dat noopt tot een meer vraag gestuurde ontwikkeling. In het kader van deze visie is het goed om te kijken of er eventueel nog andere kansen aanwezig zijn voor het faciliteren van bedrijfsmatige activiteiten

3. Stationsgebied

In de denkrichting van deze Visie op Beilen, wordt uitgegaan van een compacte kern van Beilen. Hierin past de huidige locatie van het station en wordt juist ingezet op optimalisering van het huidige station en een herinrichting van de stationsomgeving. In de denkrichting van een compacte kern past niet de aanleg van een rondweg. Het idee is juist een compacte infrastructuur, die een verbindende functie heeft met het centrum.

4. Dorpsentrees

De dorpsentrees van Beilen zien er onaantrekkelijk uit en vragen om verbetering. Een kwaliteitsimpuls voor de entrees moet niet alleen gezocht worden in bebouwing maar, in de denkrichting van deze visie, vooral in het versterken van de groenstructuren.

5. Kwaliteitsimpuls

De verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving moet niet alleen worden gezocht in bebouwing, maar meer in het versterken en verbinden van de groenstructuren. Dit betekent vooral een andere benadering ten aanzien van ontwikkellocaties. Het belang van de groenstructuur als onderdeel van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt nadrukkelijk mee gewogen in de beoordeling van aanvragen.

6. Recreatief netwerk

In de Provinciale Omgevingsvisie is Beilen aangewezen als recreatief opstap- punt/overstappunt voor recreatie en toerisme. Zowel een kwaliteitsimpuls van het stationsgebied als het vergroten van een gevarieerder aanbod van de (transport)faciliteiten en activiteiten voor recreanten kan de rol van Beilen als opstappunt/overstappunt versterken en vergroten.

Om invulling te kunnen geven aan de hierboven genoemde aandachtspunten is een uitvoeringsprogramma vereist. In de Visie op Beilen vormt het plangebied onderdeel van het gebied dat wordt beschouwd als een ontwikkelingszone voor wonen en/of zorg. Met name het hierboven genoemde aandachtspunt 1 en in mindere mate punten 4 en 5 zijn hierbij van belang.

In het 'Woonplan 2012-2020' is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Relevant beleid uit dit plan heeft betrekking op de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de inrichting van de woonservicezones. De bouwmogelijkheden voor Beilen tot 2020 liggen tussen de 335 en 480 woningen, afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de daadwerkelijke behoefte. Uit het voorgaande hoofdstuk (toekomstige situatie) blijkt dat in onderhavig plan het aantal woningen afneemt.

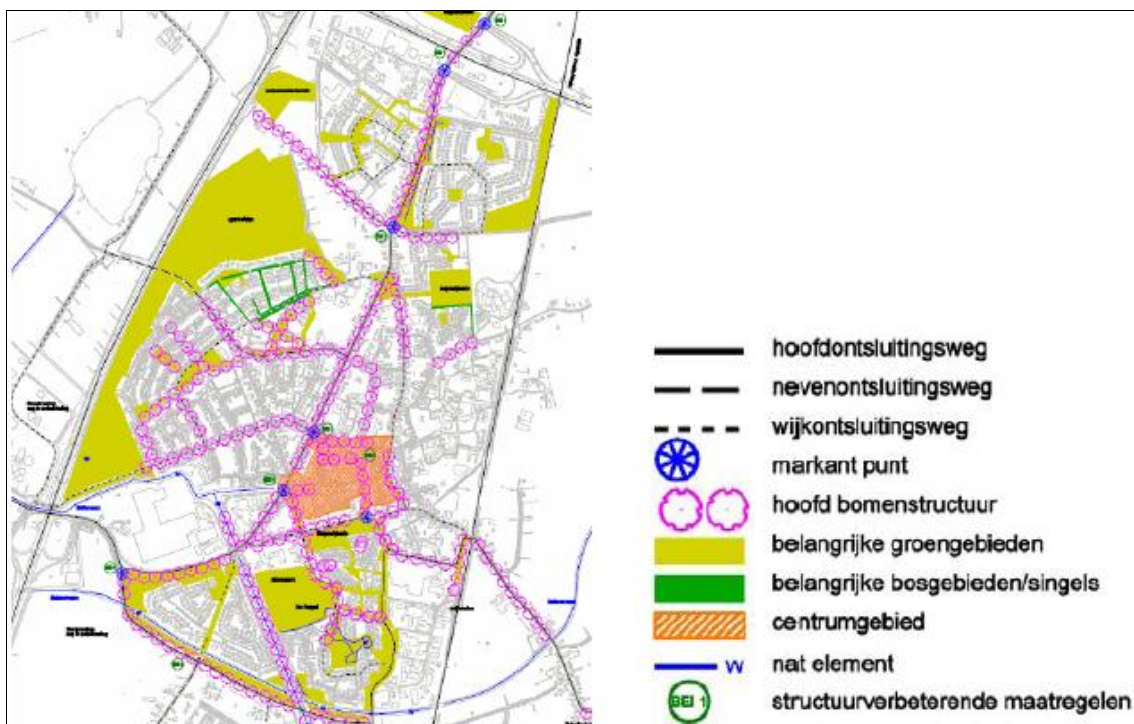
WOONPLAN

Beilen is in de structuurvisie Midden-Drenthe aangewezen als enige kern die nog mag groeien. Beilen ligt centraal en heeft goede infrastructurele verbindingen en een goed voorzieningenaanbod. Het is belangrijk dat wat er gebouwd wordt, aansluit op de kwalitatieve woonvraag. Uit het woonplan blijkt dat het accent bij de woningbouwopgave ligt op jonge gezinnen, starters en senioren. Door woningen voor ouderen te bouwen (onder andere in het woonservicezonegebied) kunnen woningen voor starters vrijkomen.

Wat betreft de woonservicezones staat in het woonplan het volgende omschreven: "De realisatie van woonservicezones wordt gestimuleerd. Een woonservicegebied wordt gekenmerkt door een zodanige combinatie van voorzieningen dat er een prettig leefgebied ontstaat voor mensen met een beperking, ook voor die groepen die nu nog deels intramuraal wonen. De aanwezige woon-, zorg-, en welzijnsstructuur bedienen niet alleen de mensen met een zorgvraag, maar maken het gebied ook aantrekkelijk voor mensen die (nog) geen zorg-

vraag hebben. In een dergelijk gebied moet het ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn om te wonen en te verblijven."

AFWEGING	Met het onderhavige plan wordt de realisatie van een deel van de woonservicezone planologisch mogelijk gemaakt. De te realiseren appartementen passen binnen het woonprogramma van Beilen, zoals hierboven al is weergegeven.
WELSTANDSNOTA	De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'eruit zien'. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota er aan meehelpen dat Midden-Drenthe een mooie gemeente is. De gemeente realiseert zich dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is de gemeente ervan overtuigd dat ze met deze welstandsnota bijdraagt aan wat we met elkaar mooi vinden. Het is de wens en overtuiging van de gemeente dat ze met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier maken.
AFWEGING	Het plan is in hoofdopzet akkoord. Detailopmerkingen zullen worden verwerkt bij het definitieve plan.
GROENBELEIDSPAN	Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het Groenbeleidsplan doet diverse aanbevelingen voor structuurverbetering.



Groenstructuur Beilen (bron: Groenstructuurplan)

Op bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat langs het plangebied een hoofd-bomenstructuur loopt, zo ook dat er een structuurverbeterende maatregel (rotondeplan) genomen moet worden. De structuurverbeterende maatregel is al uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Verkeers- Vervoersplan 2012-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

GEMEENTELIJK VERKEERS-
EN VERVOERSPLAN

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

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

Voor dit plangebied zijn geen specifieke maatregelen genoemd.

3.3.1

Milieubeleidsplan

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

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

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

3.3.2

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 geïnventariseerde wateren scoren met betrekking tot beleving voldoende tot goed.

3.3.3

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.

3.3.4

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Vanuit de Wet milieubeheer is iedere gemeente verplicht om een uitgebreid 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) is het adagium. 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.

3.3.5

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 infrastructurele 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. Het plangebied is onderdeel van het tweede project.

3.3.6

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 4.8 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect archeologie.

3.4

Conclusie

Uit het voorgaande beleid en de bijbehorende afwegingen wordt duidelijk dat de ontwikkelingen zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan passend zijn in het bovenstaande beleid, voor zover dit beleid relevant voor onderhavig project wordt geacht. In het volgende hoofdstuk wordt nog nader ingegaan hoe het bovenbeschreven beleid concreet vorm krijgt in dit bestemmingsplan.

O n d e r z o e k

4

4 . 1

B o d e m

In april 2015 is (opnieuw) bodemonderzoek in het plangebied verricht. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

“Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Plaatselijk zijn resten baksteen, sporen kolengruis en roest aanwezig.

In twee mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's, kwik en lood gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het separaat geanalyseerde grondmonster ter plaatse van boring 6 (bijmenging met resten baksteen) zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK 10 VROM gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het separaat geanalyseerde grondmonsters ter plaatse van boring 38 (bijmenging met kolengruis) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten die de achtergrondwaarden overschrijden.

GROND

De grond ter plaatse van boringen 6, 38 en de grond ter plaatse van de mengmonsters mm1 en mm2 zijn, op basis van de gemeten gehalten aan PCB's, PAK 10 VROM, kwik en lood indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'wonen'. De overige onderzochte grond is indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'.

In het grondwater ter plaatse van drie peilbuizen is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. Daarnaast blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 02 licht verhoogde concentraties aan zink en xylenen zijn aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

GRONDWATER

De gestelde hypothese voor een onverdachte locatie wordt formeel verworpen op basis van de gemeten licht verhoogde gehalten en concentraties in zowel de grond als het grondwater. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek, vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu en geen belemmering voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling en de daarmee samenhangende grondtransacties.

CONCLUSIE

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders

dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuigelijke) afwijkingen.”

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

4.2

Geluid

WET GELUIDHINDER	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van (zorg)appartementen en verpleeghuisplaatsen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.
ZONES	In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg. Van belang voor het plangebied zijn de Esweg en de Schultenstraat. De Esweg kent een 50 km/uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren woningen en voorzieningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient daarom een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De Schultenstraat kent een 30 km/uur regime. Gelet op de waargenomen verkeersintensiteit dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook aan deze weg aandacht te worden geschonken.
NORMEN	Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).
UITGANGSPUNTEN VERKEER	Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente Midden-Drenthe. Daarbij is op basis van het GGVP een inschatting van de hoeveelheid verkeer op deze wegen in het jaar 2024 gemaakt. In de berekeningen is er verder rekening gehouden met de verschillende soorten wegdek

van Esweg en Schultenstraat (elementen verharding in keperverband en dicht asfaltbeton). In onderstaande tabel zijn de gebruikte gegevens weergegeven.

Weg	Wegdek-	Etm. int 2024	periode	%	verdeling % per uur		
					lv	mv	zv
Esweg	Elem.verhard./DAB	8.198	dag	6.9	96.4	3.3	0.3
			avond	3.4	98.1	1.9	0.0
			nacht	0.5	93.4	6.0	0.6
Schultenstraat	Elem.verharding	4.002	dag	7.1	97.2	2.5	0.3
			avond	3.0	98.5	1.4	0.1
			nacht	0.5	96.1	2.6	1.3

Met behulp van Standaard Rekenmethode II (reken en meetvoorschrift geluid: RMG 2012) is voor de betreffende bouwlagen de geluidsbelasting berekend.

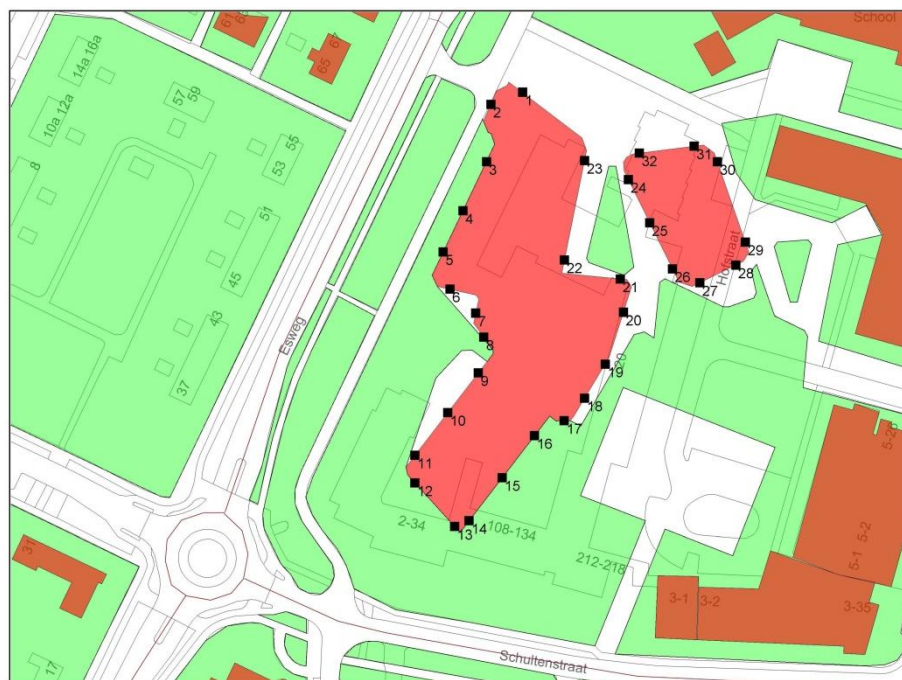
BEREKENINGEN

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 5 dB voor alle wegen, met uitzondering van de wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder b genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond hiervan, 5 dB van de rekenresultaten afgetrokken. De belangrijkste resultaten van de berekeningen (die met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde) zijn in de hiernavolgende afbeelding en tabel opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.



waar- neerpunt	geluidsbelasting in dB ¹⁾							
	Esweg waarneemhoogte				Schultenstraat waarneemhoogte			
	5 m	8 m	11 m	14 m	5 m	8 m	11 m	14 m
1	53	53	53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2	58	58	58	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
3	56	56	56	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4	56	56	56	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
5	55	56	56	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6	52	53	53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7	52	53	53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8	52	52	52	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
9	52	53	53	53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
10	52	53	53	53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
11	53	53	54	54	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
12	51	51	51	51	44	44	44	44
13	49	50	50	50	46	46	46	46
31	47	48	48	49	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
32	49	50	50	50	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

¹⁾ inclusief aftrek van 5 dB o.g.v. artikel 110g Wet geluidhinder

CONCLUSIE

De geprojecteerde voorzieningen voldoen vanwege de Esweg niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg bedraagt afgerond maximaal 10 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe aangevraagd. Daarbij zijn wel geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de betreffende appartementen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor een woonfunctie en

28 dB voor ruimtes met een zorgfunctie (daar waar bedlegerige patiënten verblijven). Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan te worden getoetst. De hogere waarden zijn door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe vastgesteld. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerpbesluit hogere waarden ter visie gelegd.

Ten tijden van de voorontwerpfase is ervoor gekozen een nieuwe ontsluiting vanaf de Hofstraat richting de Esweg te realiseren. Hiertoe is vervolgens aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek (zie bijlage) blijkt dat de bijdrage van de Hofstraat ten opzichte van het geluid van de Esweg niet zal leiden tot aantasting van het heersend goed woon-leefklimaat.

NIEUWE ONTSLUITING
HOFSTRAAT

De nieuwe (openbare) parkeerplaatsen zullen mogelijk dichterbij de meest nabijgelegen woning worden gesitueerd. Hierbij kunnen door het dichtslaan van portieren pieken optreden. Afhankelijk van de afstand tot de woning kunnen deze mogelijk leiden tot aantasting van een goed woon-leefklimaat in de avond/nachtperiode. Hier zal (mede gelet op de mogelijke lichthinder door inschijnen van de lampen) nader onderzoek moeten plaatsvinden.

PIEGGELUIDEN PARKEREN

Advies luidt dan ook omtrent de piekgeluiden en de mogelijk lichthinder in overleg te gaan met de bewoners, teneinde tot een passende oplossing te komen. Een greenwall verwerkt in het plan zal een mogelijke oplossing kunnen zijn.

4.3

Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

In de navolgende tabel zijn de functies en het bijbehorende aantal ritten per etmaal (afgerond) opgenomen op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012).

Functie	Ritten per etmaal		Totaal aantal ritten/etmaal
40 tweekamerappartementen	2,8 per woning	Aanleunwoning/ serviceflat	112
12 verpleeghuisappartementen	2,75 per woning	Verpleeg- en verzorgingstehuis	33
1.000 m ² zorg gerelateerde ruimtes	6,6 per behandelkamer	Gezondheidscentrum	40 ²
30 driekamerappartementen	6 per woning	Appartement (gemiddelde koop- en huursector)	180
750 m ² activiteitengebouw ouderen	19 ritten per 100 m ²	Dorpshuis	143
Totaal			508

¹ Aan de hand van de parkeernorm opgenomen in de CROW-publicatie 317 is een gemiddelde van het aantal ritten berekend voor bewoners en personeel.

² Uitgaande van het gemiddelde met 20 behandelkamers.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2013 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			508
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,79
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer kan derhalve achterwege blijven.

4.4

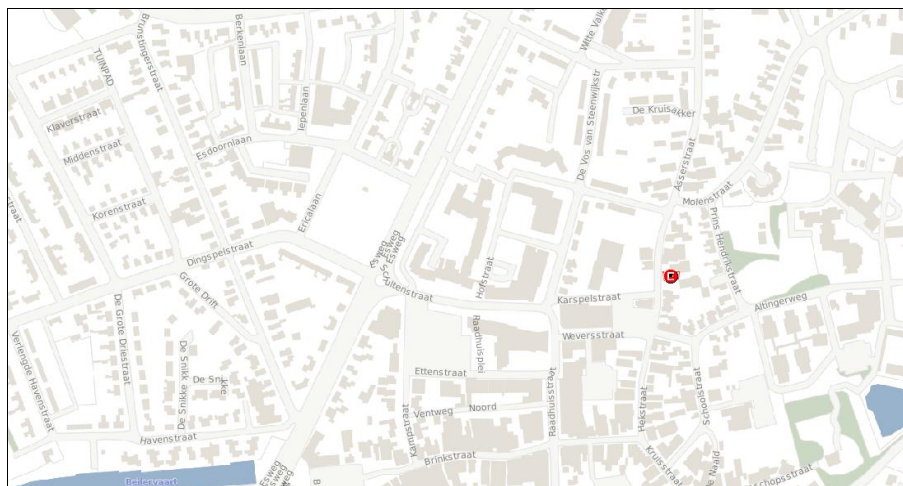
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Uit een inventarisatie van de professionele risicokaart (2014) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Het meest nabijgelegen object (winkel) met verkoop van ontplofbare stoffen ligt op circa 200 m. Het betreft echter geen BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen) inrichting. Tot deze winkel is het aanhouden van een bepaalde afstand niet aan de orde.



Uitsnede risicokaart

Reactie Regionale Brandweer

De Regionale brandweer is om advies gevraagd. Deze stelt dat er geen te adviseren maatregelen zijn ten aanzien van externe veiligheid. Omdat er geen risicobronnen of transportassen in de nabijheid van het plangebied liggen, is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Ook ten aanzien van bluswater zijn er geen te adviseren maatregelen. Het plangebied zelf is in voldoende mate bereikbaar voor de brandweer. Ten aanzien van de bereikbaarheid van redvoertuigen kan worden opgemerkt dat er in het gebouw een lift komt die groot genoeg is voor een brancard of bed. Op dit punt heeft de brandweer verder geen te adviseren maatregelen.

Conclusie

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

4.5

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven en overige inrichtingen dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een

vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. De omgeving van het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het centrumgebied, maar aan de overige zijden aan woongebied. Daarom wordt het plangebied ook in eerste instantie aangemerkt als een rustige woonwijk, alhoewel de zuidzijde grenst aan het centrum.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een basisschool. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bedragen de richtafstanden van dergelijke 'inrichtingen' 30 m in verband met geluid. De afstand van de grens van het schoolplein tot aan de woonzorggebouwen is circa 25 m. De afstand van de huidige bebouwing ten opzichte van de school wordt in de nieuwe situatie minimaal 5 m groter. Gezien de ligging van het gebied en het feit dat de afstand in de nieuwe situatie vergroot wordt, wordt dit acceptabel geacht. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voorts geen andere milieuhinderlijke objecten.

De toekomstige bebouwing heeft meerdere functies in zich, waaronder wonen, zorg, verpleging, ondergeschikte lichte horeca (klein restaurant) en lichte maatschappelijke functies, zoals ontmoetingsplek en medische functies. Ingeschat wordt dat de meeste en het grootste deel van de functies geschaard kunnen worden onder de gezondheids- en welzijnszorg, en daarmee een maximale afstand van 30 m hebben. Gezien de afstand van de meest nabije woningen (30 m of meer afstand) wordt dit acceptabel geacht.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is uitgevoerd en het waterschap heeft aangegeven dat de standaard waterparagraaf moet worden toegepast. Die is als zodanig hieronder weergegeven op verzoek van het waterschap. Tevens zijn de resultaten van de watertoets opgenomen als bijlage.

4.6.1

Standaard waterparagraaf

Op 19 maart 2014 is de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Op basis van deze toets kan de korte procedure worden doorlopen. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

WATERHUISHOUDING	Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m ² .
VOORKEURSBELEID HE- MELWATERAFVOER	In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.
AANLEGHOOGTE VAN DE BEBOUWING	Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

4.7

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. De resultaten van deze inventarisatie is opgenomen als bijlage.

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

van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeluid.

Uit de ecologische inventarisatie komt verder naar voren dat in het kader van de Flora- en faunawet wel een noodzaak bestaat voor het uitvoeren van een vooronderzoek, waarbij gericht onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit vooronderzoek is nodig aangezien er een nog onvoldoende beeld is verkregen of voor het plan een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden. Het vleermuisonderzoek is vanaf het voorjaar 2014 uitgevoerd. Op basis van het onderzoek komt naar voren dat er in de bebouwing twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen zijn op basis van de Flora- en faunawet jaarrond beschermd. Hierdoor dient voor de sloop een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden verkregen. Deze is aangevraagd.

Verder komen andere vogelsoorten, zoals merel en spreeuw, in het plangebied tot broeden. Het gaat hierbij om soorten waarvan de nestplaats alleen beschermd is wanneer deze in gebruik is ten behoeve van het grootbrengen van een legsel (tijdens het broedseizoen). Ontheffing voor het vernielen en verstoren van bewoonde nesten van vogels wordt in principe niet verleend. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat er ten aanzien van deze vogelsoorten geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt begonnen met de werkzaamheden. Het vorenbeschreven vooronderzoek (advies natuurwaarden) is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Midden-Drenthe heeft een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Avb-kaart) opgesteld. Deze kaart is in maart 2012 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het projectgebied is op de Avb-kaart gesitueerd in een 'verstoord gebied' (stedelijk gebied bebouwd na WOII). Een archeologisch onderzoek kan dan

achterwege blijven. Wel is de provincie geïnformeerd over het voornemen vanwege de ligging op een (voormalige)es. Daaruit blijkt eveneens dat onderzoek niet nodig is. Er is geen provinciaal belang in het geding.

4.8.2

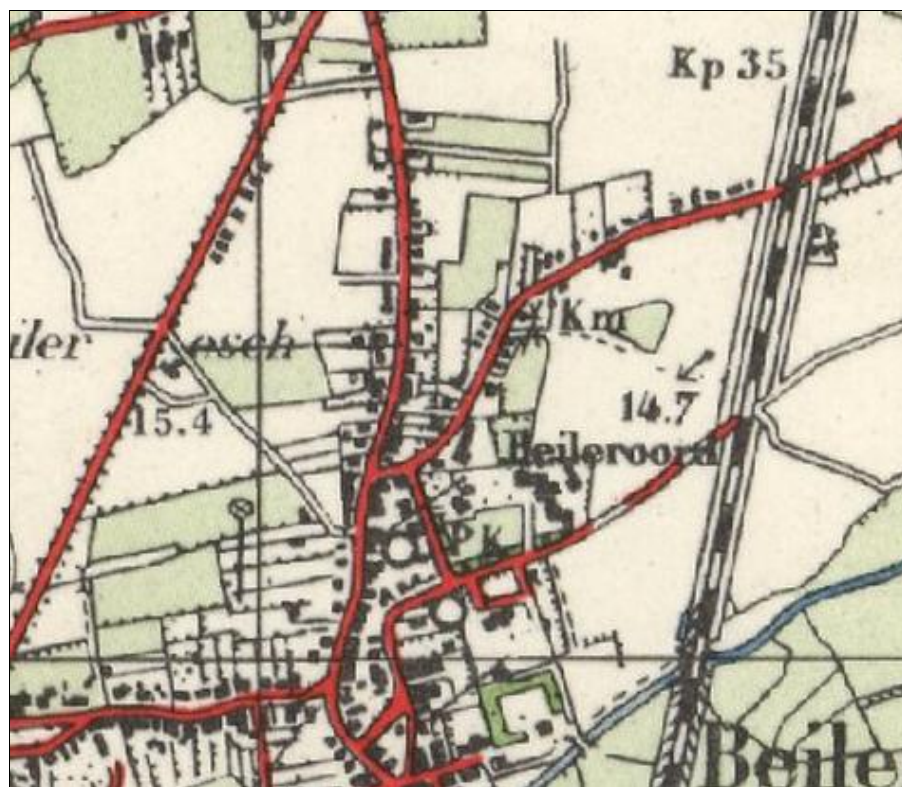
Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Hiernavolgend wordt daar aandacht aan besteed.

Cultuurhistorische waarden

De locatie voor nieuwbouw maakt geen deel uit van de historische kern van Beilen. Het plangebied is gelegen op een voormalige es. In het begin van de twintigste eeuw was er ter plaatse nog geen bebouwing aanwezig. Wel is op de historische kaart te zien dat er een pad/weg lag. Deze is bij de ontwikkeling van de wijk verdwenen. Verder wordt in de beschrijving Gemeente Beilen 1811-1997 het volgende over de locatie vermeld: "In december 1963 werd de Wester Es officieel geopend. Tot die tijd was er op de locatie van de oude es een akkerbouw-/weiland aanwezig."

HISTORISCH
GEOGRAFISCHE WAARDEN



Historische kaart omstreeks 1954

De huidige bebouwing is niet opgenomen op de lijst van karakteristieke en beeldbepalende panden. Er worden geen verdere cultuurhistorische waarden aan het pand toegekend. Overigens heeft er (nog) geen objectgerichte waardering plaatsgevonden.

ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDEN

Afweging

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aangetroffen waarmee rekening dient te worden gehouden. Het plan mag op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende plan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Bro bevat een aantal regels, die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van de SVBP 2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO 2012. In het voorliggende bestemmingsplan worden tevens de begrippen uit de Wabo gehanteerd.

5.2

Opbouw van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

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

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming wordt de indeling volgens de SVBP 2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Wonen - Zorg.

Binnen de bestemmingen Groen en Verkeer zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen - Zorg zijn gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen de bouwvlakken.

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen ten behoeve van het nieuwe Karspelhuus.

Binnen de bestemming Wonen - Zorg is het wonen in combinatie met zorg en verpleging toegestaan. Daarnaast kunnen er zelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'wonen'. Ook is ondergeschikte horeca in de vorm van een restaurant toegestaan binnen de bestemming.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemengd stelsel met een publiekrechtelijk en een privaatrechtelijk spoor, dat voorziet in kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Dit stelsel is opgenomen als afdeling 6.4 in de Wro en ook wel bekend als de zogenaamde Grondexploitatiewet. Volgens de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Uitzondering betreft de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is in onderhavig geval aan de orde. Er wordt een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer getekend. Hierin zijn afspraken opgenomen hoe de verdeling van de kosten van de voorgestelde ontwikkelingen tussen gemeente en initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid hoeft daarom niet verder aangetoond te worden.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 24 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om op het plan te reageren. Eén inspreker heeft hiervan gebruik gemaakt.

Daarnaast zijn de vooroverlegpartners gevraagd om hun vooroverlegreactie kenbaar te maken. Door vijf instanties is een vooroverlegreactie gegeven. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn behandeld in de Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Jade (deelgebied A woonservicezone Beilen), die als bijlage aan dit plan is toegevoegd. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vanaf 23 april 2015 is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.