Bestemmingsplan Jade (deelgebied C) te Beilen

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Jade (deelgebied C) te Beilen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

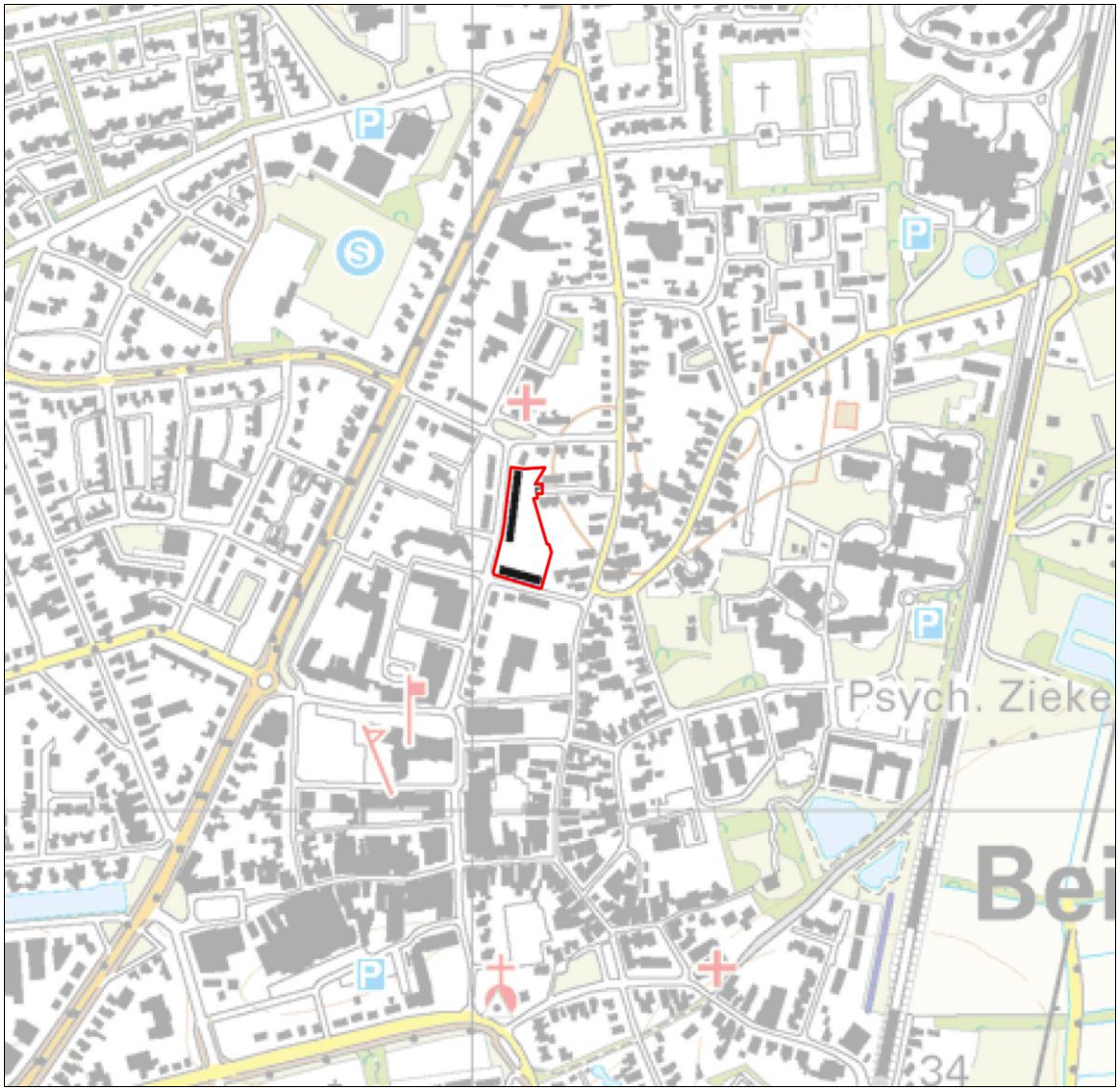
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

26 maart 2015
Projectnummer 153.23.55.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

T o 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	15
3	**Beleidskader**		19
	3.1	Nationaal beleid	19
	3.2	Provinciaal beleid	20
	3.3	Gemeentelijk beleid	21
	3.3.1	Bestemmingsplan Beilen	21
	3.3.2	Woonplan	21
	3.3.3	Welstandsnota	22
4	**Onderzoek**		25
	4.1	Bodem	25
	4.2	Geluid	25
	4.3	Luchtkwaliteit	27
	4.4	Externe veiligheid	27
	4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
	4.6	Water	29
	4.7	Flora en fauna	30
	4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
	4.8.1	Archeologie	31
	4.8.2	Cultuurhistorie	33
5	**Juridische vormgeving**		35
	5.1	Inleiding	35
	5.2	Opbouw van de regels	35
6	**Uitvoerbaarheid**		37
	6.1	Financiële uitvoerbaarheid	37
	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 Inleiding

AANLEIDING

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

Aan De Vos van Steenwijkstraat en de Hofstraat staan 21 rijtjeswoningen. Het voornemen is deze woningen te slopen en daarvoor in de plaats 12 levensloopbestendige twee-onder-een kapwoningen te bouwen. Deze locatie maakt onderdeel uit van de woonservicezone en wordt deelgebied C genoemd. Op een kaartje voorin dit rapport is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

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. Ook valt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Omdat de nieuwe woningen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan overschrijden, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavig plan voorziet hierin.

LEESWIJZER

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 milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt een uitleg van de regels van het bestemminsplan 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.

Luchtfoto Beilen (bron: Google Earth)

Huidige bebouwing

In de huidige situatie staan er twee blokken rijtjeswoningen. Aan De Vos van Steenwijkstraat een blok van 13 rijtjeswoningen en aan de Hofstraat 8 rijtjeswoningen. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.

De woningen dateren van eind jaren vijftig. De woningen zijn georiënteerd op de beide wegen en bestaan uit twee lagen met kap. Aan de achterzijde van de woningen ligt een pad, welke ook verbonden is met De kruisakker aan de oostzijde van het plangebied.

Navolgende foto's geven een beeld van het plangebied.

Woningen aan De Vos van Steenwijkstraat

Woningen aan de Hofstraat

Achterzijde woningen Hofstraat

Achterzijde woningen De Vos van Steenwijkstraat

Pad aan de achterzijde van de woningen

Omgeving

Ten westen van het plangebied bevindt zich een school (OBS Harm Smeenge) en rijtjeswoningen, welke eveneens op De Vos van Steenwijkstraat georiënteerd zijn. Ten noorden van het plangebied staan eveneens woningen, waarbij aan de overzijde van De Vos van Steenwijkstraat een prominente kerk staat. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de achtertuinen van de woningen aan de Asserstraat. De Kruisakker, met de daaraan georiënteerde woningen, is een smal zijstraatje van de Asserstraat. Dit straatje is verbonden met het pad aan de achterzijde van de woningen binnen het plangebied. Ten slotte bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied rijtjeswoningen en het Woonzorgcomplex De Hofstaete.

2.2

Toekomstige situatie

Achtergrond

Zoals in de inleiding is vermeld, wordt er sinds enkele jaren gewerkt aan een woonservicezone in Beilen. Een zone waarin er ruimte is voor wonen, zorg en overige maatschappelijke functies. Eén van de partners bij de realisatie van de woonservicezone is Woonservice Drenthe. In de kernstrategie voor het dorp Beilen, welke Woonservice Drenthe heeft vastgelegd in haar strategisch voorraadbeleidsplan (SVB), is ingezet op twee onderdelen:

- het realiseren van voorzieningen voor met name ouderen;
- het ontwikkelen van multifunctionele woningen door vervanging van verouderde woningen.

Daarbij is de doelstelling het realiseren van genoemde woningen en voorzieningen nabij het centrum en de woonservicezone.

Het plan van Jade (deelgebied C) past binnen de kernstrategie voor het dorp Beilen. Deze locatie ligt in de woonservicezone.

In de huidige situatie staan er in het plangebied twee lange blokken met rijtjeswoningen; 1 blok met 13 woningen en 1 blok met 8 woningen. De vraag naar dit type woningen neemt af. Men woont liever in een twee-onder-een-kapwoning of in een hoekwoning. Dit gegeven en de geschikte locatie voor senioren heeft Woonservice Drenthe doen besluiten om deze woningen te vervangen door nieuwbouw.

Door te kiezen voor nieuwbouw in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen neemt het aantal woningen af. Dit omdat er niet voldoende ruimte op de locatie is om hetzelfde aantal woningen terug te bouwen.

Inrichting plangebied

In de nieuwe situatie worden de huidige woningen gesloopt en worden daarvoor in de plaats 12 twee-onder-een kapwoningen gebouwd. Op navolgende afbeelding is de wijze van inrichting weergegeven.

Het pad achter de woningen blijft behouden, maar krijgt een iets ander verloop.

Bouwplan

De nieuwe woningen krijgen anderhalve bouwlaag met kap. Er wordt van uitgegaan dat ze een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 m hebben. De woningen staan met de nok evenwijdig aan de weg. Aan de achterzijde van de woningen, ter hoogte van het pad is ruimte voor bergingen.

Type woningen

Het gekozen woningtype met een compleet woon- en slaapprogramma op de begane grond sluit aan bij de toenemende vraag naar seniorengeschikte woningen waar men lang zelfstandig kan blijven wonen. De bovenverdieping wordt standaard als één lege ruimte opgeleverd, maar hier is voldoende ruimte om eenvoudig 2 á 3 slaapkamers te realiseren. Hiermee is de woning ook geschikt voor jonge gezinnen.
Door de gekozen woningplattegrond is de woning geschikt voor meerdere doelgroepen.

Groen

Op de kruising met de Hofstraat/De Vos van Steenwijkstraat is een prominent groengebied gepland. Via een wandelpad is een achterommetje gepland. Aan de achterzijde van een aantal woningen is ook een groengebied gesitueerd.

Verkeer en parkeren

De woningen worden eveneens weer ontsloten door De Vos van Steenwijkstraat en de Hofstraat. Bij alle woningen is er parkeergelegenheid op eigen erf.

Beleidskader 3

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

STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en 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.

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 ruimtelijk- 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, naoberschap, 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-ladder.

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.

Provinciale Omgevingsverordening

Naast de Provinciale Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant.
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 daarmee onder punt 1 van artikel 3.25 POV. Zie voor de nodige informatie hieromtrent ook de volgende paragraaf.

3.3
Gemeentelijk beleid

3.3.1
Bestemmingsplan Beilen

Het bestemmingsplan Beilen uit 2013 is het vigerend bestemmingsplan voor de kern Beilen. Het plangebied is bestemd als 'Wonen – Zorg'. Ook heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

MILIEUZONE - GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED

Ter bescherming van het grondwater voor drinkwaterwinning is deze aanduiding opgenomen. 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. Het onderhavige plan is op dit punt niet in strijd met het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2). Het beschermingsbeleid is vertaald in het onderhavige plan.

WOONSERVICEZONE

Ook 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.

3.3.2
Woonplan

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.

Met het onderhavig plan daalt het aantal woningen met negen. In kwantitatieve zin is een nadere onderbouwing dan ook niet nodig. Overigens is Beilen in de structuurvisie Midden-Drenthe wel aangewezen als enige kern dat 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 zorgvraag 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. Doordat de woningen worden uitgevoerd met een compleet woon- en slaapprogramma op de begane grond en de woningen gelegen zijn op loopafstand van voorzieningen, zijn de woningen geschikt voor senioren. Doordat de bovenverdieping als één lege ruimte wordt opgeleverd en hier voldoende ruimte is voor 2 á 3 slaapkamers zijn de woningen ook geschikt voor bijvoorbeeld gezinnen.

3.3.3
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 buren/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 buren/omgeving.
Daarnaast wil de gemeente met de welstandnota 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 nòg mooier maken.

Afweging

Het plan is als preadvies behandeld in de Welstandscommissie d.d. 28 november 2013.

Onderzoek 4

4.1 Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik. De bodem in het plangebied is onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek, locatie: De Vos van Steenwijkstraat 2 t/m 26 en Hoofdstraat 2 t/m 16 te Beilen' (Terra Bodemonderzoek b.v., 5 december 2013). Betreffende rapportage is opgenomen als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrond en/of streefwaarden. De conclusies met betrekking tot de grond en het grondwater luidt: "Uit milieuhygiënisch oogpunt is er echter geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek. De conclusies met betrekking tot asfalt en puinfundatie: "Het asfalt is teervrij (geen PAK aangetoond) en kan worden hergebruikt. In het fundatiepuin onder het asfalt is een te hoog gehalte aan minerale olie vastgesteld, waardoor dit fundatiepuin niet geschikt is voor hergebruik." Het fundatiepuin zal daarom worden afgevoerd.

ADVIES GRONDVERZETWERKZAAMHEDEN

De gemeente adviseert om bij de uitvoering van de grondverzetwerkzaamheden de zintuiglijk aanwezige lichte grondverontreiniging (klasse industrie) nabij de voormalige smeerkelder apart in depot te zetten en alvorens van de locatie af te voeren een partijkeuring AP04 te verrichten. Uit de betreffende partijkeuring kan worden bepaald op welke wijze de betreffende partij een nieuwe toepassing kan krijgen. Aanbevolen wordt om (apart van de licht verontreinigde grond rondom de voormalige smeerkelder) met een gesloten grondbalans te werken.

4.2 Geluid

WET GELUIDHINDER

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 12 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen 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 Hofstraat en de Vos van Steenwijkstraat. Beide wegen kennen een 30 km/uur regime. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden kan worden.

TOETSING

De Vos van Steenwijkstraat en Hofstraat kennen een zekere verkeersfunctie. Op grond daarvan kan niet op voorhand worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Daarom is de geluidsbelasting op de gevel van de langs deze wegen te realiseren woningen bepaald.

INTENSITEITEN

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit de telrapporten van de gemeente. Op grond daarvan wordt voor de Vos van Steenwijkstraat en Hofstraat respectievelijk 1.475 en 1.300 mvt/etmaal in 2024 verwacht.

BEREKENINGEN EN CONCLUSIE

Berekend is de geluidsbelasting van woningen langs beide wegen (zie afbeelding en tabel). De berekeningen zijn inclusief een aftrek van 5 dB(A) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Geluidsbelasting waarneempunten in dB

Waarneempunt	De Vos van Steenwijkstraat		Hofstraat	
	1e bouwlaag	2e bouwlaag	1e bouwlaag	2e bouwlaag
1	47	48	n.v.t.	n.v.t.
2	48	48	n.v.t.	n.v.t.
3	47	48	n.v.t.	n.v.t.
4	47	48	n.v.t.	n.v.t.
5	43	44	n.v.t.	n.v.t.
6	38	40	48	48
7	33	35	48	48

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van verkeer op de Vos van Steenwijkstraat en Hofstraat ten hoogste 48 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. In de zin van de Wet geluidhinder is daarmee geen sprake van geluidhinder. De rekenbladen zijn in de bijlagen opgenomen.

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. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 12 woningen. Aangezien er 21 woningen zullen worden gesloopt, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen en zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Nader onderzoek kan daarom 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 (2013) 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 122 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.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van 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 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. Het laatste is met het onderhavig plan niet het geval.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid of milieugevoelige functies kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Be-

drijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken 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 projectgebied kan aangemerkt worden als een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een basisschool (aan de overzijde van De Vos van Steenwijkstraat) en een kerk (ten noorden van het plangebied). 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 tuinen van de woningen aan de Hofstraat is circa 26 m. De afstand tot aan de tuinen van de woningen aan de Vos van Steenwijkstraat is circa 15 m. Omdat de woningen op de straat georiënteerd zijn en de achtertuinen op grotere afstand liggen, worden er geen onoverkomelijke (geluids)problemen verwacht. Voor de school zijn reeds andere nabijgelegen woningen maatgevend.

De afstand van de kerk tot aan de nieuw te bouwen woningen aan de Vos van Steenwijkstraat is meer dan 30 m. Tussen deze nieuwe woningen en de kerk staan bestaande woningen. Aan de richtafstanden met betrekking tot de kerk wordt voldaan.

In het algemeen kan worden opgemerkt dat door de vervangende nieuwbouw het aantal woningen afneemt en de woonkwaliteit toeneemt (hogere kwaliteit van de woningen en meer ruimte op het perceel).

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.

Op 11 maart 2014 is de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat de korte procedure kan worden doorlopen. Dit houdt in dat direct kan worden doorgegaan met de planvorming.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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.

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.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies. De volledige watertoets is al bijlage aan het plan toegevoegd.

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 zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.
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 natuurbeleid.

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 en nestplaatsen van huis-

mus. Dit vooronderzoek is nodig aangezien er een nog onvoldoende beeld is verkregen of er voor het plan een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden.

Dit vooronderzoek heeft vanaf mei tot en met september 2014 plaatsgevonden (zie voor de resultaten de bijlage). Op basis van dit onderzoek komt naar voren dat er in de woningen 11 nestplaatsen van huismus aanwezig zijn. Deze nestplaatsen zijn op basis van de Flora- en faunawet het gehele jaar beschermd. Hierdoor dient voor de sloop een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden verkregen. Deze ontheffingsaanvraag is gecombineerd met het activiteitenplan aangevraagd bij de Rijksdienst Ondernemend Nederland en zal naar verwachting eind 2014 verleend zijn.

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.

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 bodemverstorende 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. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart Midden-Drenthe (Oranjewoud, maart 2012) zijn de archeologische waarden en verwachtingen voor Beilen vastgelegd. Een uitsnede van deze kaart is in het navolgende weergegeven. Het paarse gebied is verstoord gebied. Het witte gebied betreft een bufferzone rond een AMK-terrein. In het centrum van Beilen is de historische kern opgenomen onder AMK-terrein nummer 14466. Voor AMK-terreinen is een bufferzone opgenomen om het terrein met een archeologische waarde voldoende te beschermen. Grenzen zijn in het verleden namelijk niet altijd even goed ingemeten.

Het deel van het plangebied dat gelegen is in de bufferzone dient onderzocht te worden op archeologische waarden. Er is hier sprake van een middelhoge verwachting voor resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor resten uit eerdere perioden (vanaf het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen) geldt eveneens een middelhoge archeologische verwachting.

Door de Steekproef is onderzoek verricht (Beilen, Hofstraat, rapportnummer 2014-05/10Z, juni 2014). Om de kans op archeologische resten zo groot mogelijk te maken, zijn in het 0,2 ha grote plangebied 11 boringen gezet met een zandguts en een megaboor. Hierdoor bedraagt de boordichtheid ruim 50 boringen per hectare. Tevens is plaatselijk het oppervlak geïnspecteerd op archeologische indicatoren. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem op de zuidelijke helft van het plangebied uit ondiepe dekzandbodems bestaat die tot in de C-horizont zijn verstoord . Naar het noorden toe daalt het dekzandlandschap aanzienlijk en wordt dit plaatselijk bedekt door veen. Onder dit veen zijn de oorspronkelijke podzolbodems hier en daar nog goed bewaard gebleven. Ondanks het naboren met een edelmanboor en het zeven van het hiermee opgeboorde zand zijn nergens in het plangebied relevante archeologische indicatoren gevonden. Ook de plaatselijk verrichte maaiveldinspecties hebben geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

CONCLUSIE

In verband hiermee, alsmede in verband met de verstoring van de bodem op de zuidelijke helft van het plangebied en de oorspronkelijk lage en voor bewoning ongeschikte ligging van de noordelijke helft geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek.

Het onderzoeksbureau meldt voorts dat in alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze dienen te worden gemeld conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder. Het onderzoeksbureau adviseert dit te doen bij de gemeente zelf en bij de provinciaal archeoloog.

Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvies-kaart (Avb-kaart)

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

HISTORISCH GEOGRAFISCHE 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.

Historische kaart omstreeks 1954

ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDEN

De woningen zijn niet architectuurhistorisch waardevol.

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.

5 Juridische vormgeving

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 twee bestemmingen:
- Groen;
- Wonen.

Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Binnen de bestemmingen Wonen zijn gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Naast het wonen is het in deze bestemming ook toegestaan onder bepaalde voorwaarden aan huis verbonden beroepen uit te oefenen. Daarnaast is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis dan wel een bed & breakfast bij een woning.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

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

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor dit gebied is de provinciale Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is er geen sprake van een plan waarvoor een exploitatieplan vereist is. De gemeente hoeft ook geen kosten te maken in het kader van dit plan die op de initiatiefnemer verhaald moeten worden. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.