

## **Nota van vooroverleg**

# **Voorontwerpbestemmingsplan Lievingsveld**

## Nota van vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lievingerveld

### **Aanleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 14 februari 2017 verzonden aan de vooroverlegpartners. Van de Provincie, het waterschap en de natuur- en milieufederatie (NMF) hebben we een inhoudelijke reactie ontvangen.

Naar aanleiding van deze reacties zijn we in gesprek gegaan met de provincie en het waterschap. Ook hebben we gesproken met de NMF.

Uiteindelijk hebben deze gesprekken geleid tot meer duidelijkheid over en weer en een aangepast voorontwerpbestemmingsplan.

Dit aangepaste voorontwerp bestemmingsplan is op 19 oktober opnieuw verstuurd aan de provincie, het waterschap en de NMF (inclusief Staatsbosbeheer en Drents Landschap).

In deze nota worden de vooroverlegreacties samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

### **Vooroverlegreacties naar aanleiding van voorontwerp 14 februari 2017**

Het plan is naar de volgende vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

Op 14 februari is het verstuurd naar de volgende instanties:

1. Enexis
2. Gasunie
3. Waterleidingsmaatschappij Drenthe
4. Veiligheidsregio Drenthe
5. LTO noord
6. Waterschap Drents Overijsselse Delta
7. Natuur- en milieufederatie
8. Staatsbosbeheer
9. Stichting Drents Landschap
10. Provincie Drenthe

Van bovenstaande partijen hebben de nummers 1 en 2 aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben, nummers 3 t/m 5 hebben geen reactie kenbaar gemaakt en nummers 6 t/m 10 hebben een inhoudelijke reactie ingediend.

### **Vooroverlegreacties naar aanleiding van 2<sup>e</sup> voorontwerp 19 oktober 2017**

Naar aanleiding van de inhoudelijke reacties, hebben wij het voorontwerp aangepast en op 19 oktober 2017 opnieuw verstuurd aan een aantal instanties, namelijk:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta
2. Natuur- en milieufederatie
3. Staatsbosbeheer
4. Stichting Drents Landschap
5. Provincie Drenthe

Van bovenstaande partijen hebben wij een inhoudelijke reactie ontvangen.

De inhoudelijke vooroverlegreacties die in 2<sup>e</sup> instantie zijn ingediend worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

## **1. Waterschap Drents Overijsselse Delta**

### Samenvatting reactie

Het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft de volgende reactie gegeven:

#### Algemeen

Het WDOD geeft aan dat in het bestemmingsplan al veel van hun opmerkingen zijn verwerkt in de plankaart en in de planregels. Het WDOD wil nogmaals het belang van de 3 uitgangspunten benadrukken:

1. de compensatie-eis van 10% voor de toename van verhard oppervlak is veilig gesteld in de voorwaardelijke verplichting van de planregels. Deze voorwaarde zal dan ook als zodanig verwerkt moeten worden in de bestemmingsplanregels.
2. Parallel aan de Beilerstroom is een strook van 10 meter gereserveerd, om nadere invulling te kunnen geven aan de KRW opgave. Voor deze strook is een verbodsbepaling opgenomen, waarbij naast bouwen ook het verrichten van handelingen, het behouden van werken etc. (artikel 3.1 Keur) wordt verboden.
3. Het borgen van de bergingscapaciteit van het beekdal gebied willen we veilig gesteld zien, door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels tot het behoud van de bergingscapaciteit. Er mag dus geen sprake zijn van ophoging van het projectgebied (met het verlies van bergingscapaciteit tot gevolg), wanneer hier van afgeweken wordt moet de compensatie(eis) niet bij de individuele bewoner maar bij de gemeente komen te liggen. Hier is bij de reservering van ruimte (binnen of direct buiten het bestemmingsplan/projectgebied) geen rekening mee gehouden. Dit is een harde voorwaarde vanuit het waterschap.

Mede gelet op ervaringen elders gelooft het waterschap niet in het neerleggen van een zware verantwoordelijkheid, voor de uitwerking van kritische waterbeheer uitgangspunten, bij particuliere initiatiefnemers. Wij zijn van mening dat je particuliere ontwikkelaars hier niet in deze mate mee mag belasten en vragen de gemeente dan ook om hier verantwoordelijkheid in te nemen. Het is op dit moment onduidelijk hoe de gemeente invulling geeft aan deze handhaving.

De uitgangspunten voor waterbeheer, zoals door het waterschap zijn aangedragen, zijn niet doorvertaald in het document 'Kaders en Spelregels' en het kavelpaspoort. Om ervoor te zorgen dat de uitgangspunten en spelregels voor het Lievingerveld juridisch goed worden verankerd, wil het WDOD dat de belangrijkste voorwaarden als kwalitatieve verplichting in de notariële akte wordt opgenomen, inclusief het kavelpaspoort.

## Verbeelding en regels

1. Zowel bij groen – uit te werken en groen – afschermend groen, in de bouwregels aangeven (specifieke bouwaanduiding) dat er naast bouwwerken geen andere werken gebouwd mogen worden of werkzaamheden uitgevoerd die strijdig zijn met de regels uit de Keur - legger oppervlaktewateren (maakt onderdeel uit van de beschermingszone) - zie artikel 8.5a;
2. Groen – uit te werken, graag een verbod opnemen voor de aanleg van IBA's;
3. Groen – uit te werken, graag opnemen dat het verboden is om bestaande watergangen of waterpartijen te dempen;
4. Groen – uit te werken, graag opnemen dat de aanleg van groen, of andere obstakels, niet mag leiden tot een beperking van de doorstroming in het beekdal (ten tijde van een hoogwater situatie);
5. Groen – uit te werken, graag aan de gebruikersregels toevoegen dat het niet is toegestaan om de grondwaterstand structureel te verlagen.

## Toelichting van het bestemmingsplan

De figuren (bijvoorbeeld op bladzijde 21) geven geen realistisch beeld van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het Lievingerveld. Het betreft een (open) beekdallandschap, waarbij het van belang is dat de doorstroming (in hoogwatersituaties) gegarandeerd blijft. Een sterke toename van begroeiing is dus niet wenselijk en ook niet toegestaan. Daarnaast heeft de Beilerstroom een vaste bedding, waardoor geen meandering zal optreden.

Daarnaast zijn nog een aantal reacties gegeven in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Reactie gemeente

Wij waarderen het constructieve overleg met WDOD over het plan Lievingerveld.

Hieronder geven wij een reactie op de vooroverlegreactie:

1. De compensatie-eis van 10% is niet opgenomen als voorwaardelijke verplichting, maar is opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan en is op deze manier een harde voorwaarde.
2. De beschermingsregels binnen de Keur voorkomen dat er binnen de 5 meter zone vanaf de watergangen handelingen mogen worden verricht. Daarnaast hebben we voor de strook van 10 meter specifiek geregeld dat er geen bebouwing mag plaatsvinden. Hieronder vallen ook steigers e.d.. Ons inziens is de strook van 5 meter voldoende en genoeg beschermd door de regels uit de Keur en de strook van 10 meter voldoende beschermd door de regels uit het bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om een extra beperking voor deze strook op te nemen.
3. In artikel 7.2 lid i is opgenomen dat het niet is toegestaan om gronden op te hogen, tenzij het een ophoging betreft waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Dit betreft een directe planregel. En hiermee is de borging van de bergingscapaciteit opgenomen als harde voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan.

### Handhaving

Wij gaan ervanuit dat de initiatiefnemers een grote mate van eigen verantwoordelijkheid hebben. De eerste verantwoordelijkheid voor kritisch waterbeheer begint bij het opstellen van

het kavelpaspoort en vervolgens het indienen van een volledige aanvraag omgevingsvergunning, waarin het wateraspect een prominente rol heeft.

Hier moeten de initiatiefnemers aan harde voorwaarden voldoen (artikel 7.2 van de regels).

Mocht in de praktijk blijken dat initiatiefnemers niet aan de voorwaarden voldoen van de vergunning, dan wel de voorwaarden uit het bestemmingsplan, dan is dit een grond om handhavend op te treden. Dit is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

#### Algemeen

De 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' voor het plangebied Lievingerveld zijn al enige tijd geleden door de raad vastgesteld. Sinds die tijd, is er meer duidelijkheid ontstaan met betrekking tot onder andere de wateropgave en hoe we dat kunnen regelen.

Het klopt dat beide documenten daardoor enigszins verouderd zijn.

Wij gebruiken de komende tijd om deze beide documenten aan te passen. De aanpassingen bespreken we met het WDOD. Bij vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, stellen we ook voor om de 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' opnieuw gewijzigd vast te stellen.

#### Verbeelding en regels

1. De beschermingsregels binnen de Keur voorkomen dat er binnen de 5 meter zone vanaf de watergangen handelingen mogen worden verricht. Daarnaast hebben we voor de strook van 10 meter specifiek geregeld dat er geen bebouwing mag plaatsvinden. Hieronder vallen ook steigers e.d.. Ons inziens is de strook van 5 meter voldoende en genoeg beschermd door de regels uit de Keur en de strook van 10 meter voldoende beschermd door de regels uit het bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om een extra beperking voor deze strook op te nemen.
2. t/m 5 verwerken we in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Toelichting van het bestemmingsplan

Na mailcontact met WDOD bleek dat de impressie op bladzijde 17 en bladzijde 26 werd bedoeld. We verwijderen de impressies op bladzijde 17 en 26.

Daarnaast zijn nog een aantal reacties gegeven in het voorontwerpbestemmingsplan.

Wij streven naar een zo breed mogelijk gedragen bestemmingsplan. Voor zover mogelijk nemen wij deze opmerkingen over.

#### Aanpassingsvoorstel

##### Algemeen:

De 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' Lievingerveld worden aangepast en bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad om gewijzigd vast te laten stellen.

##### Regels Bestemmingsplan

De volgende regels opnemen:

1. Groen – uit te werken, een verbod opnemen voor de aanleg van IBA's;

2. Groen – uit te werken, opnemen dat het verboden is om bestaande watergangen of waterpartijen te dempen;
3. Groen – uit te werken, opnemen dat de aanleg van groen, of andere obstakels, niet mag leiden tot een beperking van de doorstroming in het beekdal (ten tijde van een hoogwater situatie);
4. Groen – uit te werken, aan de gebruikersregels toevoegen dat het niet is toegestaan om de grondwaterstand structureel te verlagen

Toelichting Bestemmingsplan

Impressies bladzijde 17 en 26 verwijderen.

Opmerkingen waterschap voor zover mogelijk verwerken.

## **2. Natuur- en milieufederatie, samen met Het Drents Landschap en Natuurmonumenten**

Samenvatting

De Natuur en Milieufederatie Drenthe (NMF), Het Drents Landschap en Natuurmonumenten maken gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan.

DE NMF waardeert dat de gemeente op onderdelen tegemoet is gekomen aan hun bezwaren, waaronder de woningbouw via de vaststelling van uitwerkingsplannen.

Maar het hoofdpunt van eerdere bezwaren, de locatiekeuze in relatie tot de wateropgave, is onvoldoende aan tegemoet gekomen.

Hoofdpunt

Woningbouw in een beekdal is ongewenst, omdat in een beekdal ruimte voor water uitgangspunt zou moeten zijn. In het tweede voorontwerp is het ophogen van gronden in beginsel niet toegestaan.

Toch houdt de gemeente onvoldoende rekening met het veranderende klimaat en de maatregelen die dat vraagt. De Beilerstroom is het bovenstroomse deel van het stroomgebied van de Oude Vaart. Doordat het plangebied bovenstrooms van Beilen ligt, is dit de meest logische locatie voor het realiseren van waterberging ten behoeve van de kern Beilen. Ook in relatie tot de klimaatverandering, is het daarbij niet voldoende om de bestaande waterbergende functie van het plangebied te handhaven. Er zal juist meer waterberging gerealiseerd moeten worden, om te voorkomen dat een deel van de bestaande bebouwing van Beilen in de toekomst te maken krijgt met wateroverlast.

Specifieke onderdelen:

Bebouwingsvrije zone

Naast de waterbergingsopgave is het de bedoeling om in het noordelijk deel van het plangebied de opgave vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) te realiseren via hermeandering van de Beilerstroom. Op de verbeelding is een bebouwingsvrije zone van 10 meter aangegeven. Wij zijn van mening dat geborgd moet worden dat er ruim voldoende ruimte blijft om deze KRW-opgave ook daadwerkelijk te realiseren. Wij verzoeken u om dit alsnog te doen, bijvoorbeeld door een bebouwingsvrij zone van minimaal 40 meter op de verbeelding op te nemen.

Duurzaamheid

Provincie en gemeente hebben de intentie afgesproken om te onderzoeken of aan de oostzijde van Beilen invulling kan worden gegeven aan de wens om aan de oostzijde te komen tot een extreem duurzame wijk.

Uit de toelichting blijkt dat het inderdaad de intentie is om een duurzame woonwijk te realiseren, maar wij vinden deze invulling van duurzaamheid veel te vrijblijvend. Het realiseren van een duurzame wijk vraagt meer dan alleen verleiding.

### Reactie gemeente

#### Hoofdpunt

Wij zijn ons zeer bewust van mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Of en hoe er gevolgen zijn voor de kern Beilen is op dit moment niet in beeld. Mocht er in de toekomst meer duidelijkheid ontstaan, gaan wij op zoek op welke manier we hier invulling aan gaan geven. Lievingsveld hoeft niet de plek te zijn om dit te realiseren, we hebben daarvoor ook andere bovenstroomse locaties in beeld.

#### Specifieke onderdelen

##### Bebouwingsvrije zone

Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft de taak om de waterbergingsopgave vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) te realiseren. Hier vinden verkennende gesprekken over plaats met de gemeente. Het idee is om dit onder andere te realiseren langs het gebied Lievingsveld.

Wij hebben overleg gehad met Provincie en WDOD over een bebouwingsvrije zone in het kader van de KRW. In gezamenlijkheid hebben we besloten om een zone van 10 meter op te nemen. Dit is voldoende om de KRW opgaves te realiseren. Daarnaast is gesproken over een extra mogelijkheid om nog meer kansen te creëren op het gebied van de KRW in combinatie met waterberging. Dit betreft de zone in het noordelijk deel van het plangebied. De plannen zijn nog in een te vroeg stadium om daar al invulling aan te kunnen geven. Wij geven in beginsel deze gronden daarom niet uit.

De extra mogelijkheid om nog meer kansen te creëren op het gebied van de KRW in combinatie met waterberging, kan gerealiseerd worden binnen de huidige planregels. Daarom zien wij geen reden om een extra zone op te nemen in het bestemmingsplan voor dit noordelijk deel.

#### Duurzaamheid

Het blijkt lastig in de praktijk om duurzaamheid juridisch af te dwingen. Wij hebben hier gesprekken over gevoerd met het ministerie en diverse experts op het gebied van duurzaamheid. Door middel van het geven van informatie in de meeste brede zin, proberen wij de initiatiefnemers te verleiden tot duurzaam bouwen. In het bestemmingsplan geven wij daar ruimte aan, door zo min mogelijk regels op te nemen, waardoor het mogelijk is om eigen initiatieven te ontwikkelen. Hierbij kan je denken aan materiaalgebruik, de ligging van de woning op de kavel, zodat optimaal geprofiteerd kan worden van de ligging van de woning ten opzichte van de zon. Door het vrij te laten zijn er nagenoeg geen beperkingen, die duurzaam bouwen in de weg zitten.

Wij maken graag gebruik van de kennis en expertise van het NMF op het gebied van duurzaamheid, om de initiatiefnemers bewust te maken van de mogelijkheden omtrent duurzaam bouwen. Duurzaamheid gaat verder dan duurzaam bouwen. Wij stimuleren een duurzame

samenleving, door de initiatiefnemers te laten samenwerken, nieuwe woonvormen te ontwikkelen of op een andere wijze duurzaam samen te leven.

### Aanpassingsvoorstel

Er zijn geen aanpassingen.

## **3. Provincie Drenthe**

### Samenvatting

#### Wonen

Hoe houdt de gemeente rekening met de groeiende behoefte aan senioren en 1 en 2-persoonshuishoudens in het plan Lievingerveld. De huishoudengroei wordt voornamelijk verklaard door de groei van kleinere huishoudens.

#### Landschap

De waterbergende functie van het gebied is geborgd in de kaders/spelregels: bij het bouwen moet ermee rekening worden gehouden dat het gebied kan overstromen. Er wordt in de kaders/spelregels gesproken over harde en zachte voorwaarden. Is de bovenstaande functie een harde of zachte voorwaarde.

Daarnaast wordt gevraagd hoe nu wordt omgegaan met particuliere ophogingen. En de provincie wil niet dat men benedenstrooms negatieve gevolgen ondervindt van deze ontwikkeling.

### Reactie gemeente

#### Wonen

De gemeente zet in Lievingerveld niet specifiek in op grondgebonden koopwoningen, immers er wordt gebouwd, waar op dat moment behoefte aan is door de initiatiefnemers zelf. De mogelijkheid bestaat om wooninitiatieven voor senioren en 1 en 2-persoonshuishoudens te realiseren of via CPO-achtige constructies. Dit is afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemers.

Op andere plekken in Beilen komen senioren (de wat minder fitte en waarschijnlijk oudere senioren) overigens wel specifiek aan bod, bijvoorbeeld in de Woonservicezone.

Daarnaast zijn er genoeg senioren, die met z'n tweeën nog graag in een vrijstaande woning willen wonen. Juist Lievingerveld zou hiervoor een mooie plek kunnen zijn. Hiermee sluiten we senioren en 1 en 2-persoonshuishoudens niet uit.

Het Woonplan 2012-2020 is op dit moment het geldende Woonplan. Afgelopen periode heeft het concept Woonplan 2017-2021 ter inzage gelegen. Dit betekent dat in 'De Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' verouderde informatie staat. Wij passen hoofdstuk 2.2 bijlage D van 'De onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' aan, aan de nieuwste informatie die beschikbaar is.

Op dit moment hebben we zo'n 30 initiatiefnemers die hun plannen willen realiseren op Lievingerveld. Eén van deze initiatieven is een wooncollectief bestaande uit meerdere soorten gezinnen in verschillende levensfasen. Ook zijn er initiatieven van senioren die bij elkaar gaan wonen, om elkaar te kunnen ondersteunen.



## Landschap

De waterbergende functie is geregeld in artikel 7.2 lid i. Hierin is opgenomen dat het ophogen van gronden niet is toegestaan, tenzij het een ophoging betreft waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Hierdoor wordt het een harde voorwaarde.

Daarnaast hebben we geconstateerd dat de 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' Lievingerveld ondertussen enigszins verouderd zijn. De 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' voor het plangebied Lievingerveld zijn al enige tijd geleden door de raad vastgesteld. Sinds die tijd, is er meer duidelijkheid ontstaan met betrekking tot onder andere de wateropgave en hoe we dat kunnen regelen.

Wij gebruiken de komende tijd om deze beide documenten aan te passen. De aanpassingen bespreken we met het WDOD. Bij vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, stellen we ook voor om de 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' opnieuw gewijzigd vast te stellen.

Wat betreft de opmerking betreffende de eventuele negatieve gevolgen benedenstroom, verwijzen wij u naar onze reactie op de inspraakreactie van het NMF.

## Aanpassingsvoorstel

### Wonen

Aanpassen Bijlage 3 van de toelichting: Hoofdstuk 2.2 sub D van de 'De Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' aan de nieuwe informatie uit het concept woonplan 2017-2021.

Aanpassen Bijlage 3 van de toelichting: Bladzijde 12 van de 'De Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' voetnoot verwijderen.

## Landschap

De 'Kaders en Spelregels' en het 'Kavelpaspoort' Lievingerveld worden aangepast en bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad om gewijzigd vast te laten stellen.

## **Ambtelijke aanpassingen**

Er zijn nog een aantal ambtelijke aanpassingen, die ook verwerkt moeten worden. Het betreft de volgende aanpassingen:

Toelichting van het bestemmingsplan

Bladzijde 29 van de toelichting, kopje: Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking  
Tweede bullet aanpassen in:

Kwalitatieve behoefte: Uit de vraagprognose volgt een additionele behoefte van 580 eengezinswoningen in de koop in Midden-Drenthe. De huidige plannen die op dit moment bekend zijn in Midden-Drenthe naar dit woningtype komen nu uit op 316 woningen. Het aantal woningen in het organisch buurtschap Lievingerveld is hier nog niet in meegenomen. Doordat dit buurtschap echter groeit op basis van directe en concrete vraag, is het niet zeker dat alle 150 geplande woningen hierin gerealiseerd gaan worden voor 2025 en in het woningtype eengezinswoning. Doordat dit buurtschap groeit op basis van de directe en concrete vraag, van initiatiefnemers, wordt deze plancapaciteit gedurende de looptijd verder gedifferentieerd. In het Cluster Beilen bestaat de grootste behoefte aan het toevoegen van vrijstaande koopwoningen of andere type woningen. Het plan Lievingerveld geeft hier mogelijk invulling aan. De totale plancapaciteit biedt voldoende ruimte om alle typen woningen nog te kunnen realiseren. De markt bepaalt de daadwerkelijke invulling daarvan.