

**Bestemmingsplan Locatie De Wegwijzer
Westerbork**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Locatie De Wegwijzer Westerbork

V A S T G E S T E L D

Inhoud

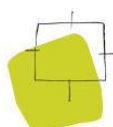
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

25 juli 2017

Projectnummer 153.23.57.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Bron: Google earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Het initiatief	17
2.2.1	De opgave	17
2.2.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	18
2.2.3	Bebouwing en inrichting	18
2.2.4	Verkeer en parkeren	19
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	19
3	Beleidskader	21
3.1	Nationaal beleid	21
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	22
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV)	24
3.2.3	Toetsing aan provinciaal beleid	25
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Westerbork	25
3.3.2	Woonbeleid	28
3.3.3	Welstandsnota	29
3.3.4	GVVP	30
3.3.5	Groenbeleidsplan	30
3.4	Conclusie	31
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	33
4.1	Bodem	33
4.2	Geluid	33
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Externe veiligheid	35
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.6	Kabels en leidingen	37
4.7	Water	38
4.8	Flora en fauna	39
4.8.1	Ecologische inventarisatie	39
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	40

5	Juridische planopzet	43
5.1	Opbouw van de regels	43
6	Haalbaarheid	45
6.1	Financieel	45
6.2	Maatschappelijk	45

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de Structuurvisie Westerbork is aangegeven dat de Christelijke basisschool de Wegwijzer en de openbare basisschool de Lindelaar zullen verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling van de brede school op het voormalige kassencomplex in Westerbork. De brede school is recentelijk gerealiseerd.

Reden voor de ontwikkeling van een brede school is dat in beide scholen onvoldoende ruimte voor activiteiten voor uiteenlopende verenigingen en instanties is (waaronder peuterspeelzaal, muziekvereniging, EHBO). Tevens is de bebouwing verouderd en aan het einde van de technische levensduur. Daarenboven zijn er ook geen volwaardige mogelijkheden om op beide scholen de buitenschoolse opvang (van 7.30 uur tot 18.30 uur) te regelen. Derhalve staat de bebouwing van de basisschool de Wegwijzer al enkele maanden leeg.

De structuurvisie biedt ruimte voor de bouw van zorgtoegankelijke woningen op deze vrijkomende schoollocatie. In de structuurvisie is hiervoor een voorbeelduitwerking gemaakt. Deze voorbeelduitwerking vormt de leidraad voor de ontwerpschets, zoals die door de woningcorporatie Woonservice is opgesteld.

Op basis van de ontwerpschets en de gewijzigde functie van de locatie kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan Westerbork. Om de nieuwbouwontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee in een passende juridische en planologische regeling ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.2

Plangebied

Op de overzichtskaart is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied bevindt zich enigszins aan de zuidzijde van de kern Westerbork. In de directe nabijheid is het verzorgingstehuis Derkshoes gesitueerd. Het grootste deel van de omgeving bestaat uit woongebied. Het plangebied betreft Zuidbrink 26 en de perceelnummers 727 en 1359.



Luchtfoto (bron: Google earth)

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Westerbork, dat op 28 maart 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Maatschappelijk met als dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. De voorgestane nieuwbouwontwikkeling is niet mogelijk vanwege onder meer het in dit plan opgenomen bouwvlak en de (bouw)hoogte voor deze locatie alsook de geldende bestemming. Derhalve is voor dit plan een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4

Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. Tevens is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. 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. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedure gegeven.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt de bestaande (cultuurhistorische) situatie in een breder perspectief beschreven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied en wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

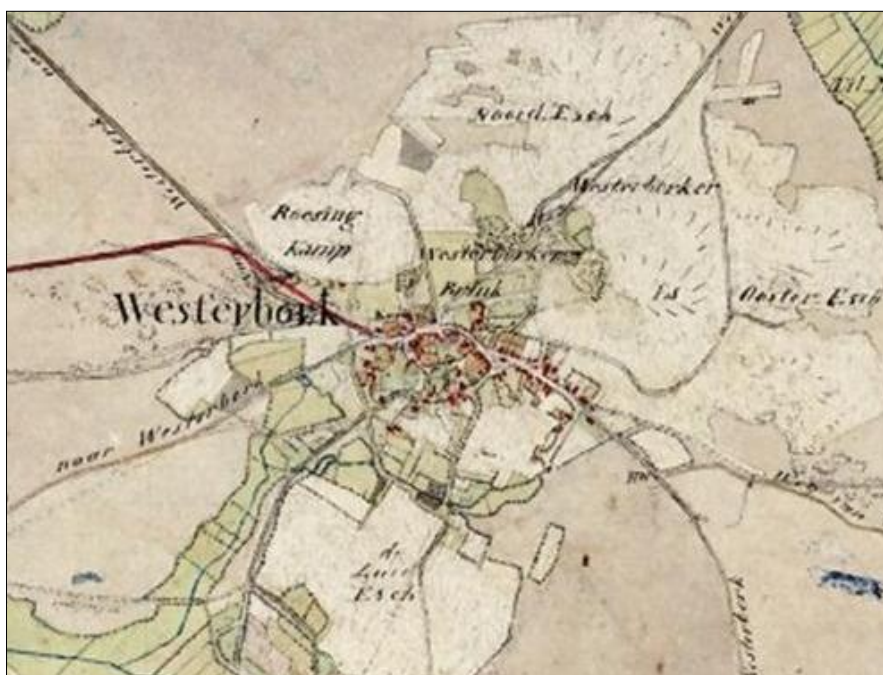
2.1

Bestaande situatie

1850

Rond 1850 ligt Westerbork te midden van heidevelden. Tussen het veld en het dorp liggen essen: de Noorder esch, de Westerborker esch, de Ooster esch en de Zuid esch. Ten noordwesten van het dorp ligt de Roesingkamp, een kleiner bouwlandcomplex. Naast de akker- en veldgronden maken hooi- en weilanden deel uit van het toenmalige landbouwsysteem. In Westerbork liggen deze, vergeleken met elders, op relatief grote afstand. Alleen ten westen van de Eursingerweg sluit een beekdal aan bij de zuidzijde van het dorp. De omvang van het dorp is beperkt tot de huidige Hoofdstraat, de Torenlaan en de Brinklaan. De bebouwing ligt verspreid langs deze wegen. Alle wegen zijn nog onverhard. Uit het kaartbeeld blijkt dat in en rond Westerbork beplanting en begroeiing vrijwel ontbreekt. Het beeld werd gekenmerkt door een grote mate van openheid.

CULTUURHISTORISCHE
SITUATIE IN BREDER
PERSPECTIEF



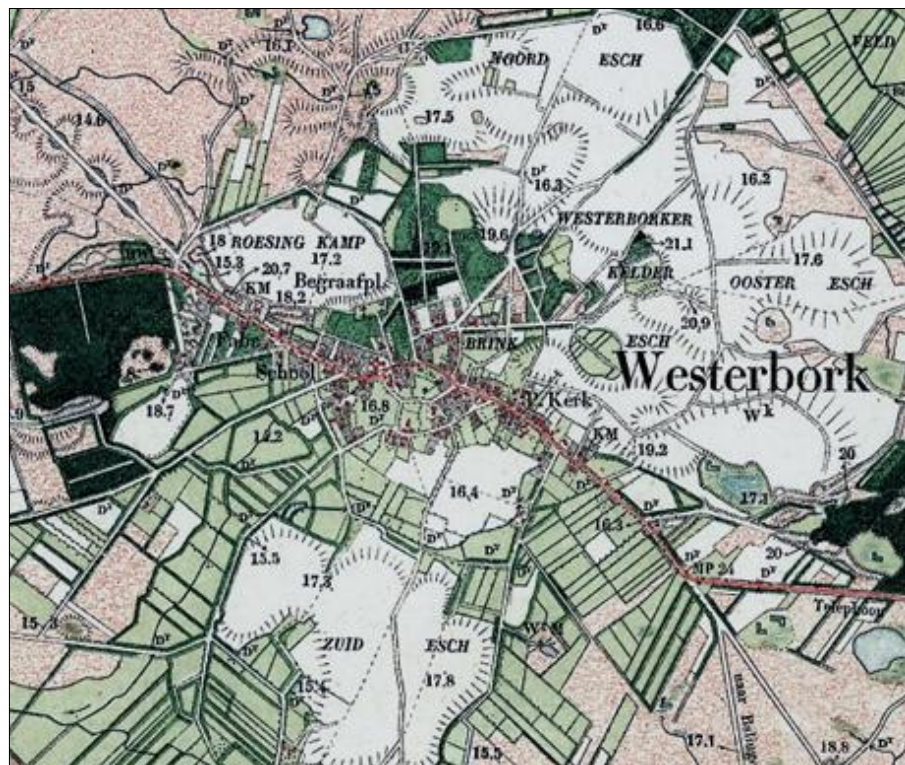
Westerbork circa 1850

1900

In de periode tussen 1850 en 1900 wordt een bescheiden begin gemaakt met de ontginning van de heidevelden. Dit beperkt zich vooral door de aanleg van bossen, zoals ten westen en noorden van het dorp en 'achter' de Noord esch en Ooster esch.

De bebouwing is toegenomen. De nieuwe bebouwing is gesitueerd aan de inmiddels verharde wegen naar Beilen (Westeinde) en Orvelte (Oosteinde).

De weidegronden ten zuiden van het dorp zijn in omvang toegenomen. Door de hier aanwezige perceelbeplanting en de aanleg van de bossen heeft het landschapsbeeld van Westerbork en omgeving een meer besloten karakter gekregen.



Westerbork circa 1900

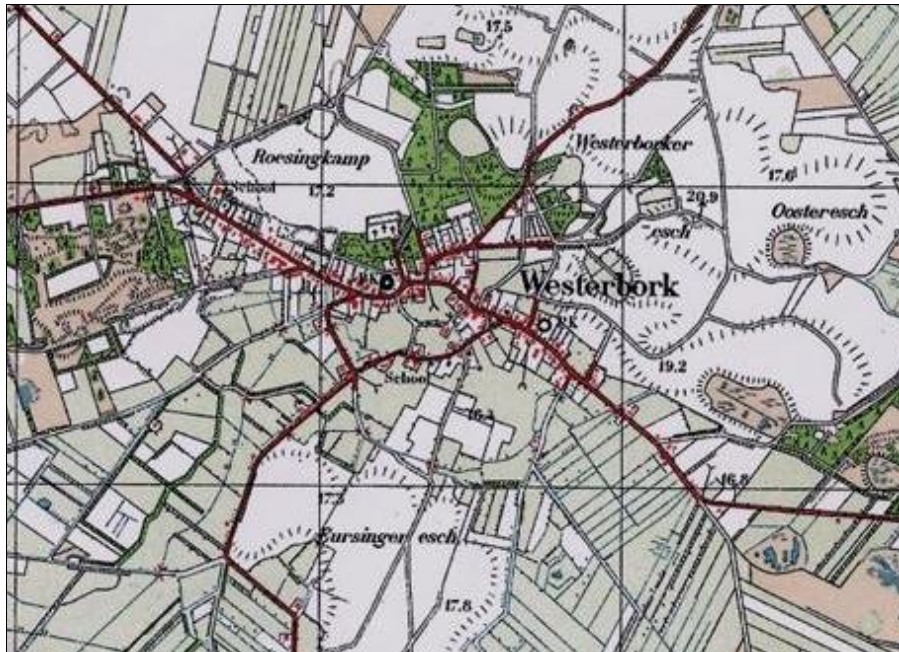
1950

De periode tussen 1900 en 1950 wordt gekenmerkt door twee ingrijpende veranderingen in de omgeving. In de eerste plaats betreft dit de ontginning van de heidevelden tot landbouwgronden. In 1950 resteren nog enkele kleine heide-terreinen, voornamelijk ten westen van het dorp.

De tweede ingrijpende verandering is de toename van bebouwing. Dit is vooral het geval in het gebied tussen het Westeinde en de Pieterbergweg. Begin jaren vijftig van de vorige eeuw werd ook bebouwing gerealiseerd in het gebied tussen het Westeinde, Beukenlaan en Roesinghkomplaan.

Alle wegen in en rond Westerbork zijn inmiddels verhard.

In het landschapsbeeld van de omgeving domineert het agrarisch karakter. Door de ontginningen is de mate van openheid en verdichting niet sterk veranderd.



Westerbork circa 1950

2000

De periode tussen 1950 en 2000 laat de grootste veranderingen zien in Westerbork en directe omgeving. In deze periode neemt de omvang van de bebouwing sterk toe. Dit betreft de verdere uitbreiding ten noordwesten van de Beukenlaan en het nieuwbouwgebied ten noorden van de Zwiggelterstraat en de Groeneweg. Aan de oostzijde wordt bebouwing gerealiseerd in de omgeving van de Julianalaan en de Wilhelminastraat. Ook ten zuiden van het dorp wordt op de Eursinger esch een woongebied aangelegd. Ten zuidoosten van het dorp is, aansluitend bij de woonbebouwing, het bedrijventerrein De Noesten gerealiseerd. De ontsluiting van het dorp is verbeterd door de aanleg van de Langbos, die de verbinding vormt met de N381 (Beilen-Emmen).



Westerborg circa 2000

SITUATIE PLANGEBIED

De projectlocatie ligt nabij het centrum van Westerborg, tussen de Zuidbrink aan de noordzijde en de Weitgoorn aan de zuidzijde. Ten westen ligt een fiets- en voetpad. De ligging van het plangebied wordt weergegeven op de overzichtskaart en de verbeelding.

Aan de zuidkant van het plangebied is het verzorgingstehuis Derkshoes gelegen. Dit verzorgingstehuis kent ten opzichte van dorpse begrippen een grotere schaal in zowel footprint als bouwhoogte. Het moderne gebouw is voorzien van een platte afdekking. Aan de weg Zuidbrink (noordzijde) staat gevarieerde (woon)bebouwing, met een landelijke, oorspronkelijke identiteit. Langs de weg staan oude, fraaie (laan)bomen met brede grasbermen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een kleinschalige nieuwbouwwijk gelegen. Tussen de locatie en deze woonbuurt is een forse (groen)strook gelegen. Het plangebied en haar directe omgeving hebben geen cultuurhistorische waarde, dit blijkt ook uit de paragraaf betreffende het welstandsbeleid. Wel kent het een landschappelijke waarde vanwege de fraaie bomenstructuur en nabijgelegen groen- en bosgebieden. Dit komt ook in de volgende paragraaf aan de orde.



Situatie plangebied, gezien vanaf het westelijk gelegen grasveld

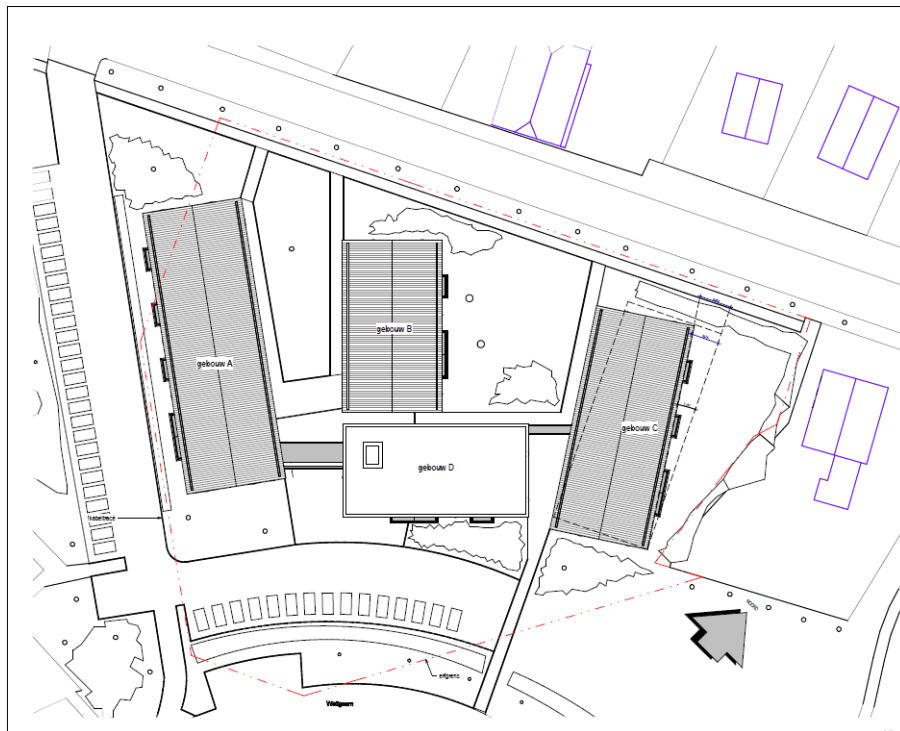
2.2

Het initiatief

2.2.1

De opgave

Zoals in de inleiding is aangegeven, vraagt de huidige situatie om verandering. Er is sprake van schoolbebouwing die al enige tijd niet meer in gebruik is. Na sloop is er ruimte voor zorgtoegankelijke woningbouw die ook aansluiting vindt op het naast gelegen verzorgingshuis. Woonservice heeft de opgave om te voorzien in huisvesting voor ouderen in verband met vergrijzing. De schets zoals deze was opgenomen in de structuurvisie Westerbork is een voorbeeld-uitwerking voor het ontwerp van de 28 (senioren)woningen. De woningen worden complexmatig gerealiseerd. Ze zullen in architectonisch opzicht een hoge kwaliteit kennen, zo ook de inrichting van het bijbehorende terrein. Hierna is het ontwerp opgenomen.



2.2.2

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten die bij het planontwerp zijn gebruikt:

- de woningen dienen complexmatig te worden gerealiseerd;
- de wooncomplexen worden maximaal twee bouwlagen hoog;
- de wooncomplexen dienen architectonisch van hoge kwaliteit te zijn;
- het landelijke, groene karakter van het gebied dient behouden te blijven;
- ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Zuidbrink;
- er dient een goede oplossing voor het parkeren te worden gevonden.

De uitgangspunten zijn in het navolgende verder concreet uitgewerkt.

2.2.3

Bebouwing en inrichting

ALGEMEEN

Veel ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In Westerbork is behoefte aan extra huisvesting geschikt voor ouderen. Mede omdat deze locatie dicht bij de voorzieningen is gesitueerd, leent deze zich goed voor seniorenhuisvesting.

In de woongebouwen is ruimte voor 28 appartementen. De woongebouwen wisselen van bouwhoogte. Het woongebouw dat evenwijdig gelegen is aan de Weitgoorn kent twee bouwlagen met een plat dak, de woongebouwen bijna haaks op de Weitgoorn/Zuidbrink zijn twee bouwlagen hoog (met kap van circa 30°).

In het woongebouw (evenwijdig aan de Weitgoorn) met twee bouwlagen zal ook de ruime entree met huiskamer worden gerealiseerd. Deze centrale entree verbindt de woongebouwen met elkaar.

De woongebouwen zullen alle dezelfde architectonische uitwerking hebben.

Tussen de woongebouwen zijn grasvelden gesitueerd waarop grote bomen worden geplant. Zo wordt ingespeeld op het groene karakter van Westerbork. Nieuwe voetpaden maken wandelingen mogelijk naar het bosje en de dierenweide.

2.2.4

Verkeer en parkeren

Het parkeren ten behoeve van de appartementen is gekoppeld aan de ontsluiting vanaf de Zuidbrink. Parkeren vindt plaats op een parkeerplaats aan de zijde van het voormalige fietspad en aan de zijde van de Weitgoorn. Deze laatste parkeerplaats is via de eerste parkeerplaats bereikbaar vanaf de Zuidbrink. De parkeerplaatsen worden ingepast met groen, zodat de auto's aan het zicht van omwonenden worden onttrokken.

Het aantal parkeerplaatsen is op basis van de CROW-normen (1,4 parkeerplaats per woning) circa 40.

2.3

Vertaling naar bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan kent een woonbestemming. Binnen de bestemming is ruimte voor zorgtoegankelijke woningen.

Rondom de geplande bebouwing is een bouwvlak opgenomen met goot- en bouwhoogten, zo ook met een dakhelling per maatvoeringsvlak. Het aantal woningen is gemaximeerd en in de regels weergegeven.

Het parkeerterrein is afzonderlijk aangeduid. Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Deze bedraagt in dit geval 1,4 parkeerplaats per woning. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

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

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een Ladder voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder') die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, inves-

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

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

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

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

In onderhavig plan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die het nationaal belang raken.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Omgevingsvisie Drenthe

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De Omgevingsvisie (2010, met actualisatie in 2014) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de

belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

SER-LADDER

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of die door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als 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.

De SER-ladder is vervangen door de Ladder duurzame verstedelijking. Doel hiervan is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder heeft, als motiveringseis, een wettelijke verankering gekregen. De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een regionale behoefte?

2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

Dit bestemmingsplan betreft een herstructureringslocatie. Middels recent woningmarktonderzoek voor de kern Westerbork, zo ook uit het woonplan, is duidelijk geworden dat er behoefte is aan specifieke typen huisvesting, met name voor senioren. Dit blijkt eveneens uit de behoefte-gegevens van de woningcorporatie. Derhalve kan worden voldaan aan de eerste en tweede trede van de ladder.

3.2.2

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

De Provinciale omgevingsverordening (geconsolideerde versie juli 2013) is opgesteld om het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder het POV vallen regels die samenhangen met het thema ruimtelijke ordening. Uit het POV vloeit met inachtneming van de kaarten behorend bij het POV geen relevant beleid voort dat een rechtstreekse werking heeft voor onderhavig plan.

ACTUALISATIE

Eind augustus 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 van kracht geworden. Inhoudelijk voorziet de actualisatie in een beperkte bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest het aspect bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht is te raadplegen.

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. kernwaarde bedrijvigheid;
- b. beekdalenvisie;
- c. Ruimte voor Ruimte-regeling;
- d. SER-ladder/leegstand;
- e. natuur;
- f. benadering agrarische bouwvlakken;
- g. windenergie;
- h. kernkwaliteiten;
- i. vrijetijdseconomie;
- j. Omgevingswet;
- k. zonne-ladder.

Voor onderhavig project is met name de SER-ladder van belang. De SER-ladder is vervangen door de Ladder duurzame verstedelijking zoals hierboven ook al is weergegeven.

3.2.3

Toetsing aan provinciaal beleid

De provincie heeft meerdere ambities vanuit verschillende invalshoeken. De verschillende ambities zijn voor zover relevant voor het plangebied hierboven uiteengezet. Als het provinciaal beleid met bijbehorende ambities wordt bezien aan de hand van het navolgend gemeentelijk beleid valt op dat het gemeentelijk beleid goed inpasbaar is in de provinciale doelstellingen. Het gemeentelijk beleid komt hieronder aan de orde.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie Westerbork

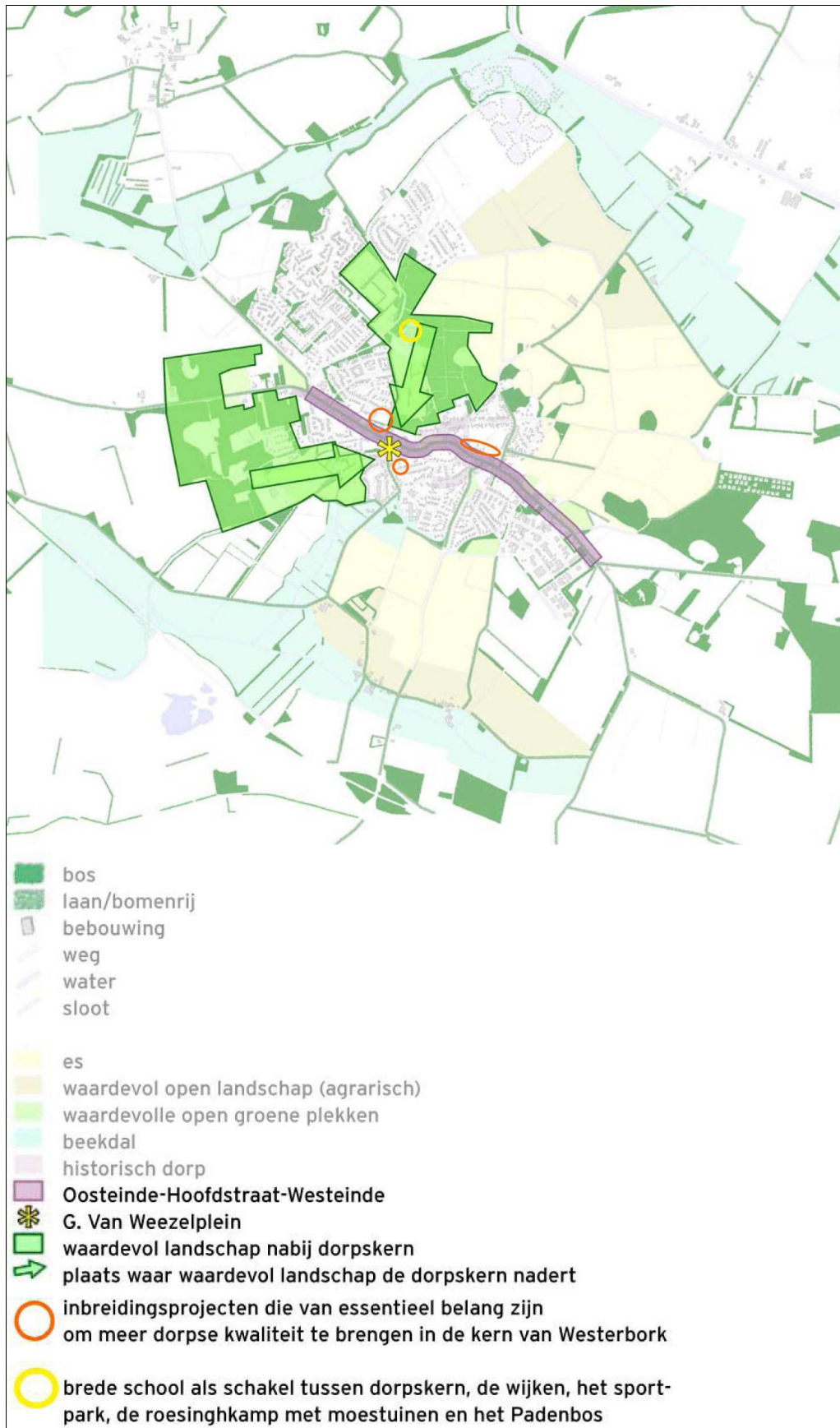
Voor de kern Westerbork is een structuurvisie opgesteld (maart 2009). In de structuurvisie zijn keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. De structuurvisie is een richtinggevend document tot 2020, waarin duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente voor Westerbork voor ogen heeft.

De structuurvisie focust op een aantal concrete speerpunten en locaties, waaronder deze locatie. Deze locatie heeft een directe relatie met de ontwikkeling van de brede school op de voormalige locatie van het kassencomplex die ook als zodanig in de structuurvisie wordt vermeld. Over de locatie aan de Zuidbrink wordt aangegeven dat veel ouderen graag zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. In Westerbork is behoefte aan extra geschikte huisvesting voor ouderen. Om te voldoen aan deze behoefte worden, wanneer er een brede school op de locatie van het kassencomplex is gebouwd, op de locatie de Wegwijzer naast het verzorgingstehuis Derkshoes zorgtoegankelijke ouderenwoningen gebouwd.

In de voorbeeldverkaveling, zoals opgenomen in de structuurvisie, zijn 37 appartementen gesitueerd in drie woongebouwen, die kunnen wisselen van twee naar drie bouwlagen. Tussen de woongebouwen zijn grasvelden opgenomen waarop grote bomen worden geplant. Zo wordt ingespeeld op het groene karakter van Westerbork. Het parkeren is gekoppeld aan de ontsluiting vanaf de Zuidbrink. Nieuwe voetpaden maken wandelingen mogelijk.

Tot slot kan nog een wens van de inwoners van het Derkshoes worden vervuld door een wandelroute met bankjes te maken naar het bosje en de dierenwei-

de. Dit vorenstaande is in de voorbeelduitwerking vertaald. Overigens is de voorbeelduitwerking geen definitieve planuitwerking en geen blauwdrukken voor de toekomst, maar een verbeelding van de ambitie voor de betreffende opgave. Ze biedt een handvat voor de gemeente, private partijen en andere betrokkenen om in de periode tot aan 2020 'in de geest van de voorbeelduitwerking' tot definitieve planuitwerking van de locatie te komen. Het doel is inpassing van de nieuwbouw in de waardevolle omgeving van Westerbork.



Structuurvisie met aangegeven de brede school



Structuurvisie met voorbeelduitwerking van het plangebied aan de Zuidbrink

Het planontwerp wijkt enigszins af van het voorstel, zoals opgenomen in de structuurvisie. Echter, de belangrijkste uitgangspunten omtrent behoud van het landelijke (groene) karakter, een goede oplossing voor het parkeren en de gewenste bouwmassa en bouwhoogte zijn gehandhaafd en hebben een concrete vorm gekregen. Dit komt in het volgende hoofdstuk nader aan de orde.

In de structuurvisie Westerbork wordt ook ingegaan op welstand, dan wel 'beeldregie'. Gewerkt wordt met extra hoge, hoge en gemiddelde beeldregie. Voor onderhavig plangebied geldt gemiddelde beeldregie. De locatie ligt immers niet op een beeldbepalende of historische plek langs de hoofdstructuur en is niet door geboomte omgeven (de bestaande bomen moeten overigens wel zoveel mogelijk worden gehandhaafd). Dit is in het vorige hoofdstuk aan de orde gekomen.

3.3.2

Woonbeleid

VISIEDOCUMENT WONEN

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn nader uitgewerkt in het Woonplan (zie navolgende voor het Woonplan). De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belang-

rijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

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

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

In het Woonplan 2012-2020 is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Het woonplan maakt onderdeel uit van de afspraken die zijn gemaakt tussen de woonregio en de provincie, waardoor er geen strijd bestaat met de Provinciale Omgevingsverordening. De woningbehoefte in Westerbork bedraagt volgens het woonplan voor de periode 2010-2020 ongeveer 100-140 woningen. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Ook het onderhavig plangebied is hierin expliciet benoemd. Bij het benutten van inbreidingslocaties zal op locaties in de buurt van voorzieningen prioriteit worden gegeven aan het bouwen van nultreden(huur)woningen en zorgwoningen. Tevens realiseert dit de doorstroming, waardoor woningen beschikbaar komen voor onder meer starters.

WOONPLAN 2012-2020

In Westerbork bestaat een grote behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Naast de behoefte van de eigen inwoners vervult het dorp echter ook voor senioren uit omliggende dorpen een zekere opvangfunctie. Om in het tekort aan seniorenwoningen te voorzien zal actief gezocht worden naar geschikte locaties, bijvoorbeeld rondom bestaande woon-zorgcomplexen. Het plangebied is op basis van het bovenstaande een goede locatie voor (senioren)woningen waarin de zorgcomponent eveneens een rol speelt.

3.3.3

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota "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).

ALGEMEEN

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden Drenthe is een ge-

meente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat een inwoner bij bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/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 en 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 nóg mooier maken.

BEELDBEPALENDE PANDEN

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Westerbork dorp heeft er in de kom een waardestelling van de bebouwing in het dorp plaatsgevonden. In het dorpsgebied komen 29 beeldbepalende panden voor. De panden die zijn aangemerkt als beeldbepalend bezitten over het algemeen hun oorspronkelijke uitstraling. Het meest nabij het plangebied gelegen beeldbepalende pand betreft Zuidbrink 13.

3.3.4

GVVP

In het Gemeentelijk Verkeers- Vervoersplan 2007-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- 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.

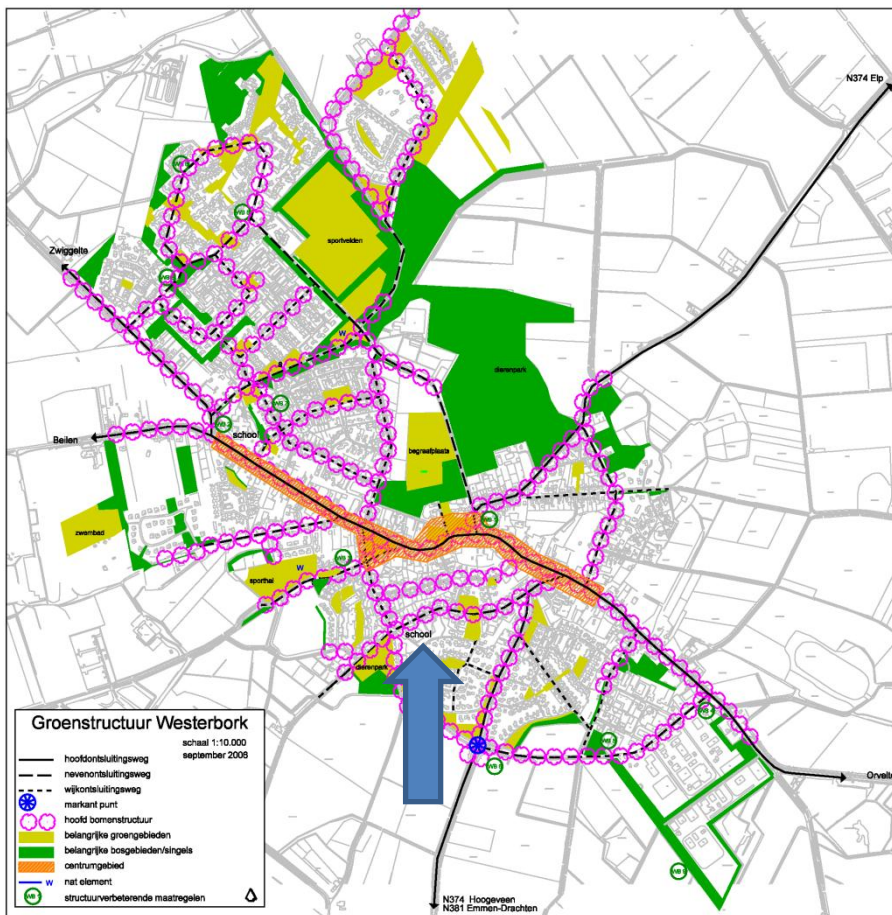
Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt de grootste prioriteit bij de bereikbaarheid (met name van de economische kernzones) en verkeersveiligheid (onder andere rondom scholen).

3.3.5

Groenbeleidsplan

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. Op dit punt wordt ook verwezen naar de kaart Groenstructuur Westerbork waarop de belangrijkste waarden en aanbevelingen tot verbetering zijn afgebeeld. Voor het plangebied geldt de volgende structuurverbeterende maatregel: hoofdbomenstructuur (op de kaart Groenstructuur aangeduid met pijl). Dit houdt in dat voor de hoofdbomenstructuur vooral zomereik, linde, beuk en paardekastanje worden toegepast en dat gezorgd moet worden voor verjonging. Door snoei en dunning kunnen de bomen goed uitgroeien. Vooral langs de hoofdontsluitingswegen wordt gestreefd naar een

dubbele rij bomen. Bij ontwikkeling van dit bestemmingsplan is deze aanbeveling in acht genomen.



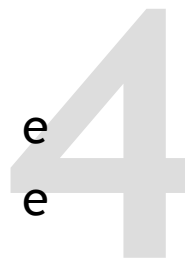
De blauwe pijl geeft de ligging van het plangebied weer

3.4

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een inbreidingslocatie waarbij de aanwezige schoolbebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. De bebouwing wordt inclusief de bijbehorende (openbare) ruimte goed ingepast in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De nieuwbouw voorziet in de behoefte aan de (senior)doelgroep. Uit vorengenoemd woonplan is gebleken dat hieraan behoefte is. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau.

Milieuhygiënische en planologische verantwoording



Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1

Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan - gezien het historische gebruik van het terrein tot op heden - dat er geen sprake is van een bodem die niet geschikt is, dan wel geschikt is te maken voor een woonbestemming, zoals opgenomen in de regels. Na sloop van de bebouwing op het perceel en voor de geplande nieuwbouw dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, aangevuld met een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem vast te stellen. Het bodem- en asbestonderzoek zullen onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt vooralsnog dat de bodem geschikt wordt geacht voor het voorgenomen gebruik. Middels een gespecificeerd bodemonderzoek dient deze conclusie te worden gestaafd.

4.2

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER

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

ZONES

van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg. Gelet op de bekende verkeersgegevens uit het GVVP is de Eursingerstraat/Zuideinde met een verkeersintensiteit met meer dan 600 mvt/etmaal en klinkerverharding mogelijk van invloed op het woon- en leefklimaat voor de woningen in het plan. Op basis van een indicatieve berekening is de geluidbelasting (met aftrek van 5 dB conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012)) op het plan wel lager dan 48 dB. Derhalve is nader akoestisch onderzoek niet nodig.

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.

NSL/NIBM

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.

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 betekenende 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 28 seniorenwoningen in een voormalig schoolgebouw. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van een aanleunwoning bepaald op 2,8 ritten per etmaal. De toename van de totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 78 ritten. Aangezien het een voormalig schoolgebouw betreft, zal in werkelijkheid het aantal ritten eerder afnemen dan dat er sprake is van een toename.

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 maart 2015 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)		78
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Conclusie

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

4.4

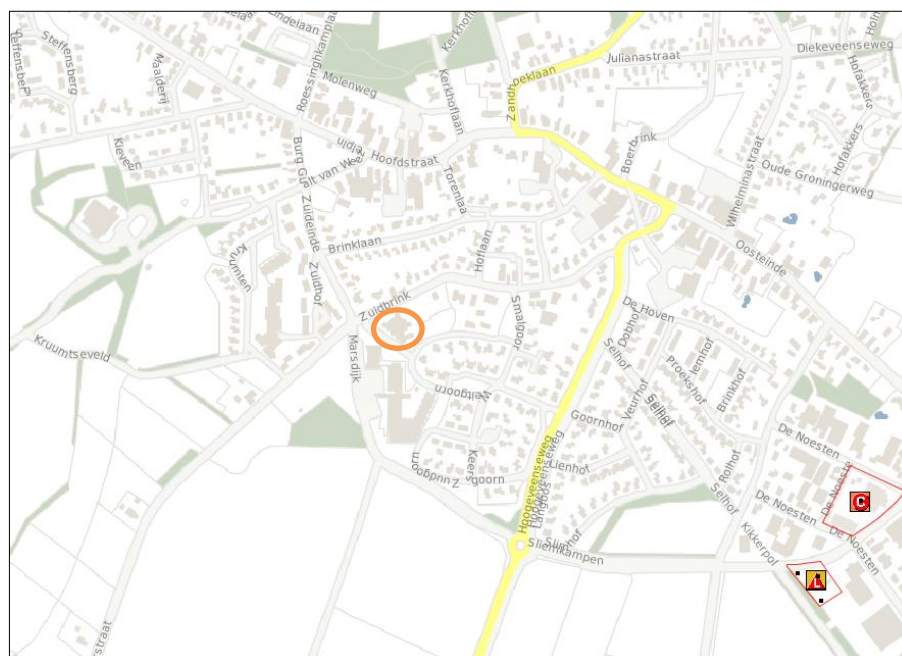
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden 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 (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. 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 nationale risicokaart blijkt dat het plangebied op meer dan 500 m afstand van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De meest nabije inrichtingen zijn hieronder weergegeven.

Inrichting	Bevi-inrichting	Opmerkingen
Zwembad De Boskamp, Beilerstraat	nee	QRA niet verplicht
WPA Zeker & Vast, Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen, De Noesten	ja	groepsrisico verantwoord, plaatsgebonden risico (PR-6: 20 m)
Gulf Westerbork, benzineservicestation Sliemkampen	nee	QRA niet verplicht



Uitsnede risicokaart met in oranje omcirkeld het plangebied

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 met betrekking tot 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 in onderhavig bestemmingsplan niet het geval, omdat alleen (zorg) woningen zijn toegestaan.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de vorengenoemde 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 kan worden getypeerd als een rustige woonwijk.

In de directe omgeving zijn alleen woon- en maatschappelijke bestemmingen toegestaan. De geplande woonbebouwing conflicteert niet met deze functies en vice versa.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6

Kabels en leidingen

Door middel van een zogenaamde KLIC-melding wordt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bij kabel- en leidingbeheerders informatie opgevraagd over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse van het plangebied.

Vooralsnog gaat men ervan uit dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7

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 24-06-2015 is, conform de wens van het gefuseerde Waterschap Drents Overijsselse Delta, de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Het waterschap heeft in het kader van de ontwikkeling een waterparagraaf¹ opgesteld, zie navolgende.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 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 door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf

¹ In het kader van het vooroverleg heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap.

het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

4.8

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.8.1

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en

faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 27 februari 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. In het navolgende volgt de conclusie. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd.

CONCLUSIE Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Hieruit is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met in acht name van het broedseizoen van vogels (zie hoofdstuk 2 van het bijgevoegde rapport) is een ontheffing van de Ffw voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe voor het aspect Natuur nodig. Het is voldoende wanneer het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan, de gemeenteraad van Midden-Drenthe, dit gemotiveerd overweegt bij de vaststelling van het plan.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht, immers de flora- en faunawetgeving levert geen beperkingen op voor het bouwplan en het bestemmingsplan.

4.9

Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In het bestemmingsplan Westerbork heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Dit houdt in dat deze gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de gebieden met archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits door middel van een archeologisch rapport is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Op 5 februari 2016 is door archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied Zuidbrink 26 ligt op de overgang van hoger gelegen gronden naar een beekdal. Het maakt deel uit van de historische kern van het laatmiddeleeuwse dorp Westerbork. Het plangebied heeft in het verleden langdurig droge condities gekend. De opbouw van de bodem is matig bewaard gebleven. Er zijn twee sterk verweerde scherven aardewerk gevonden die niet preciezer zijn te dateren dan ijzertijd-middeleeuwen. Mogelijk zijn de scherven met opgebrachte grond van elders aangevoerd, mogelijk zijn ze afkomstig van bewoning in het gebied zelf.

Het onderzoeksgebied lijkt een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor de mens tijdens alle archeologische periodes. Eventueel aanwezige archeologische grondsporen zullen zijn aangetast. Echter diepere delen van met name middeleeuwse sporen kunnen op het terrein bewaard gebleven zijn.

Aangezien in het plangebied diepere delen van archeologische grondsporen bewaard gebleven kunnen zijn, dient het terrein nader te worden onderzocht met behulp van proefsleuven. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau volgens een vooraf door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit onderzoek heeft begin 2017 conform het PvE plaatsgevonden.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een vindplaats aangetroffen uit de midde- tot late nieuwe tijd. Deze is gewaardeerd en blijkt niet behoudenswaardig. De sporen zijn ondiep, de verstoorde laag is dik en er is weinig materiaal gevonden. Bovendien is een groot deel van de toekomstige bouwlocaties nu door proefsleuven onderzocht. Alle sporen in dit deel zijn volledig opgegraven en gedocumenteerd. Het onderzoek op de locatie van de geplande nieuwbouw is daarmee afgerond.

Meer dan een derde deel van het oppervlak van de bouwlocaties is onderzocht. Er zijn geen behoudenswaardige archeologische sporen en/of structuren gevonden. Archeologisch vervolgonderzoek zal niet of nauwelijks meer informatie opleveren. Geadviseerd wordt het onderzoeksgebied vrij te geven. Het is aan de gemeente en diens archeologisch adviseur om dit advies over te nemen. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Het archeologisch bureau adviseert dit te doen bij de gemeente Midden-Drenthe (0593 - 53 92 22/de heer S. van Veen/s.vanveen@middendrenthe.nl) en de provinciaal archeoloog (de heer W. van der Sanden/0592 - 36 52 20/w.vandersanden@drenthe.nl).

Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Op basis van de wettelijke verplichting, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, dient het aspect cultuurhistorie expliciet in de belangenafweging worden betrokken. Op afzienbare termijn zal het cultuurhistorisch beleid door de gemeente worden vastgesteld. In het plangebied zijn wel archeologische belangen, maar geen cultuurhistorische belangen in het geding. Dit is ook verwoord in de paragraaf omtrent de bestaande (cultuurhistorische) situatie en omtrent het gemeentelijk beleid (welstand).

CULTUURHISTORIE

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Juridische planopzet



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 overangsrecht.

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.

5.1

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;
- Verkeer;
- Wonen.

Binnen de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen toegestaan, met daaraan ondergeschikt infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming Verkeer zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Dit in tegenstelling tot de bestemming Wonen waar gebouwen en overkappingen zijn toegestaan, echter uitsluitend binnen de bouwvlakken.

Binnen de bestemming Wonen is het wonen, ook in combinatie met zorg en verpleging toegestaan. Er is eveneens ruimte voor parkeerterreinen. Tevens is eventuele ondergeschikte kantoorruimte ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Door middel van specifieke maatvoering is de gewenste differentiatie in bouw- en goothoogte alsook de dakhelling vormgegeven.

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 overangsrecht en de slotregel opgenomen.

H a a l b a a r h e i d



In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1

Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2

Maatschappelijk

Er heeft op 23 september 2015 er een informatieavond voor de buurtbewoners en andere belangstellenden plaatsgevonden. Op 24 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en besloten deze voor vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Bro) en inspraak (artikel 2, lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure te brengen.

Op 19 juli 2016 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan Locatie De Wegwijzer Westerbork heeft met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. De overlegreacties hebben geleid tot enige aanpassing in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de nota inspraak en vooroverleg die als bijlage aan het plan is toegevoegd.

Bij besluit van 11 oktober 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Locatie De Wegwijzer en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro juncto artikel 3:11 Awb voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedu-

rende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze door een overlegpartner ingediend en er zijn drie zienswijzen ingediend door burgers. Een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de beantwoording is opgenomen in de Nota van zienswijzen. Deze Nota van zienswijzen is als bijlage aan het plan toegevoegd.