

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan

Westeinde 27, Westerbork

datum: januari 2011

projectnummer: 02745.001

Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan

Westeinde 27, Westerbork

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id-nr : NL.IMRO.1731.Westeinde27WB-VST1

d.d. : 23-11-2010

gew : 07-01-2010

projectverantwoordelijke : dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

collegiale toets : mevr. ir. E.B.W. de Rooij

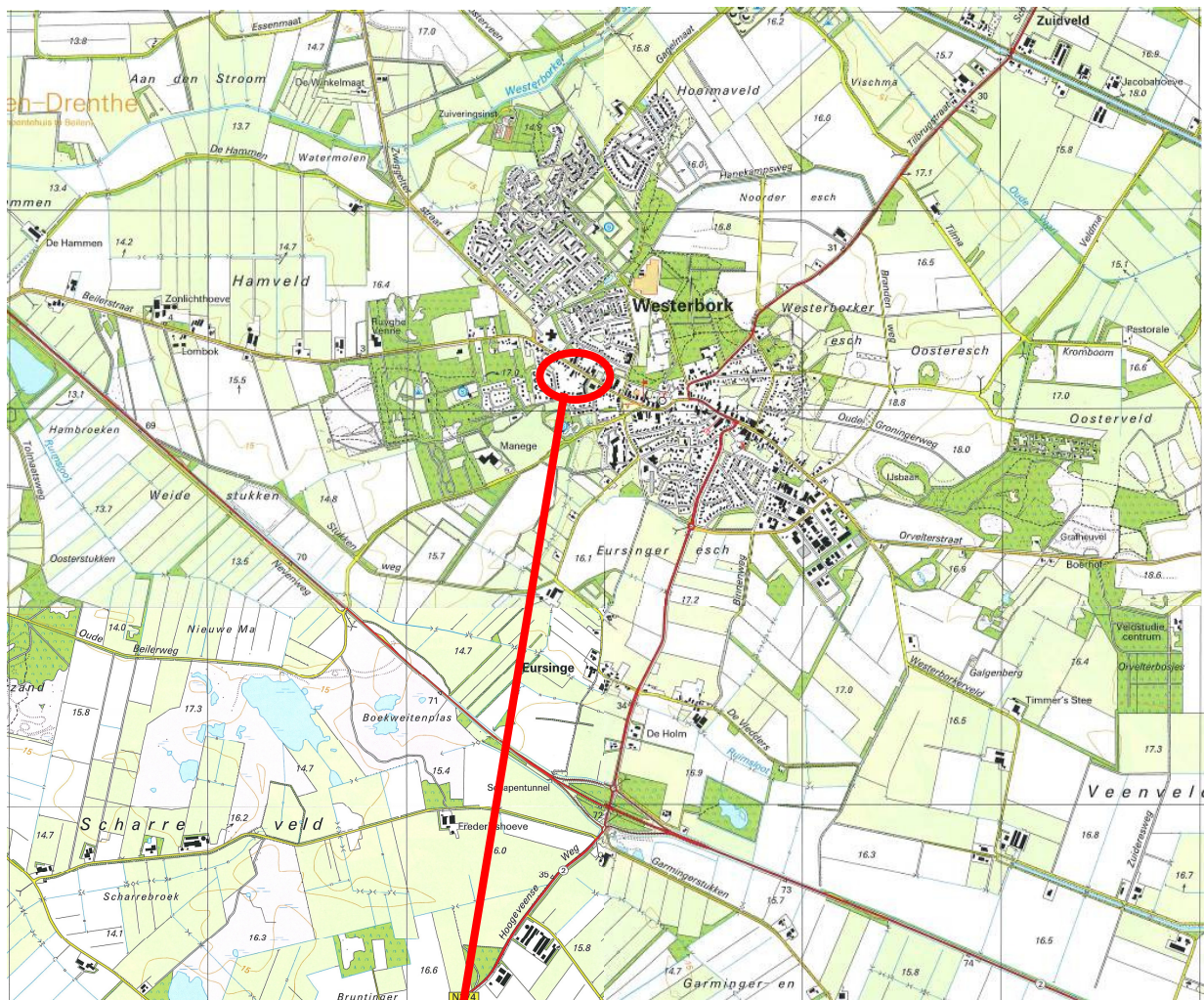
referentie : 02745.001bp14

status : vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
2	DE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	11
2.1	Afbakening projectgebied	11
2.2	Beschrijving huidige situatie	11
2.3	Omgeving projectlocatie	13
2.4	Het plangebied	13
3	INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geohydrologisch onderzoek en watertoets	24
4.3	Akoestische aspecten	27
4.4	Milieuhinder	28
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.7	Natuur en ecologie	32
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Luchtkwaliteit	34
5	PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Beschrijving van het project	35
5.2	Verkeerskundige aspecten	35
5.3	Beeldkwaliteit	37
5.4	Openbare ruimte	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN/VORMGEVING	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Bestemmingen	41
6.3	Opbouw van de regels en de verbeelding	42
6.4	Algemene overgangs- en slotregels	42
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7.1	Economische haalbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43



Het plangebied aangegeven op de topografische ondergrond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

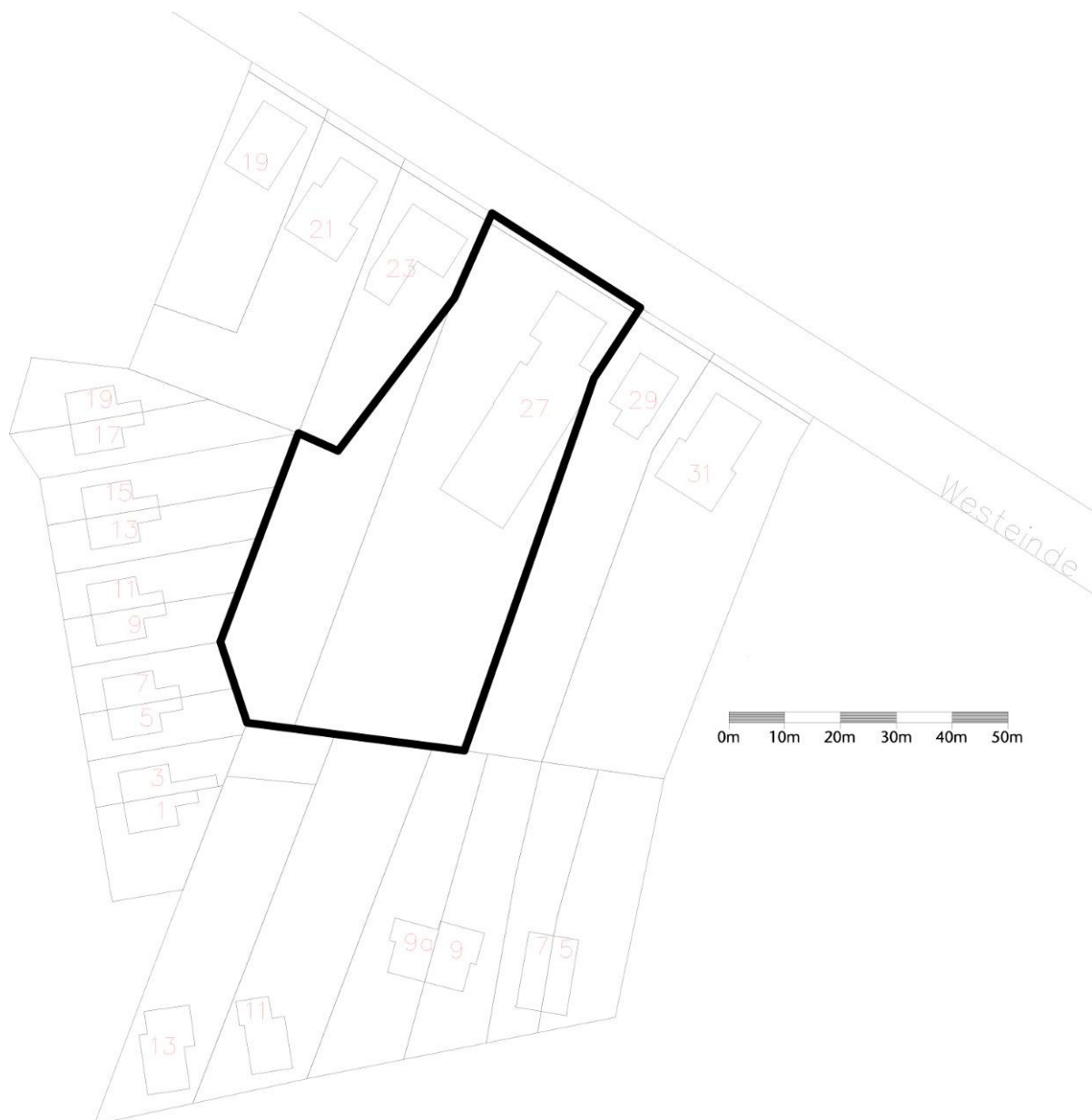
Aan het Westeinde 27 in Westerbork in de gemeente Midden-Drenthe is het bedrijfspan van Assen installatietechniek gesitueerd. Het bedrijfspan is echter momenteel niet meer als zodanig in gebruik en Koenen Bouw in participatie met Woonservice heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen tot woongebied. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er een duidelijke behoefte ligt ten aanzien van starterswoningen. Deze woningtypologie vormt dan ook het uitgangspunt bij de invulling van het plangebied. In totaal omvat het stedenbouwkundig plan 12 twee-aaneengebouwde woningen.

De gemeente Midden-Drenthe heeft aangegeven in principe positief tegenover het bouwplan te staan en is bereid hieraan medewerking te verlenen. De ontwikkeling is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan en derhalve dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Voorliggende rapportage betreft het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied.

1.2 Leeswijzer

In het hierop volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en het huidige gebruik. De inventarisatie van het vigerende beleid en een toetsing aan dit beleid vindt plaats in het derde hoofdstuk. In hoofdstuk 4 vindt er een toetsing aan de uitvoeringsaspecten plaats. De planbeschrijving, waarin aangegeven wordt wat de ontwikkeling omvat, is terug te vinden in het vijfde hoofdstuk van deze toelichting. De juridische regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6. De toelichting sluit af met een hoofdstuk over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Kadastrale situatie projectlocatie



Luchtfoto van het plangebied

2 De beschrijving van het plangebied

2.1 Afbakening projectgebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Westerbork aan het Westeinde. De percelen die binnen het plangebied vallen, staan kadastraal bekend als 'Gemeente Westerbork, sectie D, perceelsnummers 4021 en 6114'. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.700 m².

2.2 Beschrijving huidige situatie

2.2.1 Gemeente Midden-Drenthe

Midden-Drenthe is een landelijke gemeente gelegen in het midden van Drenthe. De noordkant wordt begrensd door een aantal natuurgebieden. Aan de zuidkant van de gemeente is het Nationaal park Dwingelderveld te vinden. Door de ligging nabij natuurgebieden en parken spelen recreatie en toerisme en natuur een belangrijke rol. De gemeente bestaat uit 29 kernen en heeft per 1 januari 2009 33.563 inwoners. Het gemeentehuis is in Beilen te vinden.

2.2.2 Westerbork

Westerbork heeft per 1 januari 2009 4768 inwoners. Ten noordoosten van de oude kern en ten oosten van het plangebied ligt de Westerborker-esch. Ten noorden van het dorp lopen de Westerborkerstroom en het Oranjekanaal. Op ongeveer 12 km ten noorden van Westerbork ligt, te Hooghalen, het voormalige Kamp Westerbork, thans Herinneringscentrum. Een grote verkeersader, de N374, doorkruist het dorp van noord naar zuid.

De identiteit van Westerbork ligt voor een groot deel besloten in de ontstaansgeschiedenis van het dorp als esdorp. Het dorp ligt op een wat hogere, oost-west gerichte zandrug en wordt omringd door goed herkenbare essen, beekdalen, heidevelden en bossen. Karakteristiek is de boom- en bosrijke inbedding van Westerbork met goede groene dorpsranden, die inspelen op het landschap. Dit geeft Westerbork naast het imago van agrarisch esdorp ook het karakter van een chique, boomrijk woondorp waar het aantrekkelijk is om te wonen.



Foto's van het plangebied en omgeving

2.3 Omgeving projectlocatie

Westeinde maakt onderdeel uit van de (historische) hoofdstructuur van Westerbork en vormt een aanloop naar de dorpskern. De functies in de directe omgeving bestaan uit voornamelijk woonfuncties en detailhandel. De detailhandel bevindt zich voornamelijk in de dorpskern. Hierbij kan gedacht worden aan diverse kleding -en schoenenwinkels, bank, bakkers, kapsalon, bloemisterij etc.

De lintstructuur is mede dankzij de toevoegingen nog altijd duidelijk herkenbaar. Dit komt mede omdat de toegevoegde gebouwen qua vormgeving en bouwvolumes goed aansluiten op de historische lintbebouwing.

Deze kleine lintbebouwing, onder andere gerealiseerd in het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw, van 1 tot 2 bouwlagen met een kap, wordt afgewisseld met later toegevoegde (hogere) eigentijdse bebouwingsvormen.

2.4 Het plangebied

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een bedrijfspand en een bedrijfswoning met huisnummer 27. In het kader van onderhavig project wordt alle bestaande bebouwing geamoveerd.

Het plangebied is direct gelegen aan het Westeinde. Zoals eerder aangegeven maakt deze straat onderdeel uit van de historische lintstructuur van Westerbork en is de straat tevens onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van het dorp.

Het Westeinde is een west-oost georiënteerde straat die richting het westen zich opsplijt in de Zwiggelterstraat en de Beilerstraat.

3 Inventarisatie van relevant beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid.

‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Hierbij geldt onder meer dat de variatie tussen stad en land wordt versterkt. Tevens dient voor (her)ontwikkeling zo veel mogelijk ruimte gezocht worden in de bestaande stedelijke gebieden (zuinig ruimtegebruik, herstructurering).

De grote steden kunnen de problemen niet in hun eentje aan. Omliggende gemeenten moeten niet alleen in de ‘lusten’ maar ook in de ‘lasten’ van de stad delen. Zo is het belangrijk dat zij een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen.

Toetsing aan de Nota Ruimte

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van woningen binnen het bestaande bebouwd gebied van de kern Westerbork. Hierdoor is sprake van de begrippen zuinig ruimtegebruik en herstructurering, hetgeen passend is binnen de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Het college van Gedeputeerde Staten heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. 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 'waar in het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is de SER ladder (zie hierna). Aan het plangebied zijn op de kaarten van de Omgevingsvisie geen specifieke waarden toegekend.

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.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Drenthe

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om herstructurering. Op de plaats van bedrijfslocatie worden nieuwe woningen teruggebouwd. Daarmee voldoet het plan aan het eerste punt van de SER-ladder.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 'Westerbork' Structuurvisie voor het dorp 2008-2020

Deze structuurvisie dateert van maart 2009 en gaat in op de visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp Westerbork.

Westerbork staat bekend als een recreatief dorp met veel voorzieningen. De basis voor de sfeer en de recreatieve mogelijkheden wordt gevormd door het landschap en de historische bebouwing van Westerbork. Door de jaren heen is een deel van de historische bebouwing gesloopt. Hiermee is een deel van de identiteit en de aantrekkelijkheid van Westerbork voor bewoners en toeristen verdwenen. Met name de bestaande (veelal historische) boerderijen zijn essentieel voor het dorpse karakter van Westerbork. Ze laten de agrarische ontstaansgeschiedenis van het dorp zien en zijn bepalend voor de sfeer in het dorp.

Echter, alleen behoud is niet genoeg. Er ligt een grote ontwerp-opgave om op het vlak van de openbare ruimte, de parkeerproblematiek en de stedenbouwkundige ontwikkelingen langs de Hoofdstraat en het G. Van Weezelplein meer nieuwe, dorpse kwaliteit te realiseren.

De structuurvisie biedt ruimte aan twee typen bebouwingsmogelijkheden: dorps inbreiden en landschappelijk wonen in het buitengebied.

Relevant voor onderhavig project zijn de inbreidingsmogelijkheden van Westerbork. Voor de inbreidingsmogelijkheden geldt dat er niet gebouwd mag worden op de waardevolle, open, groene plekken in het dorp. Tevens is het noodzakelijk dat de inbreidingen met aandacht voor de bestaande dorpse omgeving en de bestaande bomen worden ingepast.

Inbreiding boven uitbreiding

In plaats van één nieuwe uitbreidingswijk wordt er ingezet op meerdere kleinschalige inbreidingen. Reden hiervoor is dat dit het beste past bij de omvang en het karakter van het dorp en veel kansen biedt voor huisvesting van de jeugd en de ouderen uit het dorp. Vanzelfsprekend kan niet worden voorzien wat er na 2020 aan de orde zal zijn als het gaat om het vinden van lokaties voor woningbouw. Evenmin kan met zekerheid worden voorzien of de inbreiding volkomen is te realiseren. Dat is wel waar deze structuurvisie voor gaat. Echter, mocht dit niet realiseerbaar zijn, dan is er sprake van een nieuwe situatie die dan om maatregelen kan vragen.

Een aantal inbreidingslocaties vallen onder de sleutelprojecten, die zijn toegelicht in hoofdstuk 5 van de Structuurvisie. Sleutelprojecten zijn:

- inbreidingsprojecten die van essentieel belang zijn om meer dorpse kwaliteit te brengen in de kern van Westerbork.

- Brede School als schakel tussen dorpskern, de wijken, het sportpark, de Roesinghkamp met moestuinen en het Padenbos.

Onderhavig project wordt in de Structuurvisie genoemd onder het kopje 'Lopende planvorming voor kleinschalige dorpsinbreidingen'. Hierbij wordt vermeld dat ter plaatse van het plangebied betaalbare starterswoningen gerealiseerd kunnen worden.

Toetsing aan de Structuurvisie voor het dorp 2008-2020

In de structuurvisie wordt veel aandacht geschonken aan de kwaliteit en uitstraling van de kern en dan met name de Hoofdstraat met het Oosteinde en Westeinde. Onderhavig project sluit aan bij de doelstelling om inbreiding op zo min mogelijk open, groene plekken in het dorp te laten plaatsvinden door een reeds bebouwd gebied te herstructureren. Het vervangen van een bedrijfshal door woningbouw sluit aan bij deze doelstelling. Bovendien is de vormgeving van de nieuwbouw locatie zodanig dat deze aansluit bij het karakter van het dorp. Het feit dat het project expliciet vermeldt wordt in de structuurvisie onderstreept de passendheid van het project in de beleidsvisie uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonplan 2005 en Monitor woonplan 2006 - 2007

Algemeen

In het Woonplan van de gemeente Midden-Drenthe verwoordt de gemeente haar visie op het wonen voor de periode 2005-2014. Het plan is in samenwerking met de corporaties Woonservice Drenthe en Woningbouwvereniging Smilde opgesteld. Het Woonplan 2005+ is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. In het voortraject zijn verschillende partijen (oa: dorpsbelangenverenigingen, vertegenwoordigers uit de woon-, zorg- en welzijnssector) betrokken geweest. Zij hebben aangegeven wat zij belangrijk vinden voor het nieuwe gemeentelijke woonbeleid en welke ambities en doelstellingen zij hebben.

Uitgangspunten woonbeleid

Belangrijke uitgangspunten in het beleid zijn het vergroten van keuzemogelijkheden voor burgers op het gebied van wonen, het opvoeren van de bouwproductie met aandacht voor kwaliteit, het werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking in de kernen door het bouwen voor verschillende doelgroepen en het stimuleren van doorstroming. Tot slot is de samenwerking met verschillende actoren bij de opstelling en uitvoering van het woonbeleid een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe woonplan. In het woonplan is een uitwerking van het woonprogramma per kern opgenomen. Hierin wordt de nadruk gelegd op het creëren van woningen voor starters.

Programma

De eigen woningbehoefte in Westerbork bedraagt voor de periode 2005-2014 ongeveer 200 woningen. De nieuwbouwcapaciteit (ca. 120 woningen) is niet toereikend

om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Op potentiële locaties is nog ruimte voor de bouw van 120-150 woningen. Als deze locaties benut worden, kan in de woonopgave tot 2015 worden voorzien.

Belangrijkste conclusies:

- In de komende vijf jaar is er in de gemeente Midden-Drenthe een woningbehoefte van 830 woningen. Dat komt overeen met een woningbehoefte van ruim 160 woningen per jaar.
- In de periode 2005-2009 is de woningbehoefte het grootst in het kerncluster Beilen.
- In de periode 2010-2014 is er een jaarlijkse woningbehoefte van ruim 120 woningen in de gemeente.

Monitor Woonplan 2006 – 2007

Om de visie, ambities en het uitvoeringsprogramma die in het Woonplan zijn opgenomen op hun effectiviteit te kunnen volgen en dus te kijken of de gemeente haar regierol goed vervuld, is het Woonplan onder de loep genomen. Door te monitoren behoudt het Woonplan actualiteitswaarde en vindt zonodig bijstelling plaats van de ingezette koers.

Het gemiddelde van 160 woningen per jaar is de afgelopen jaren niet gehaald. Alleen in 2005 is er meer gebouwd.

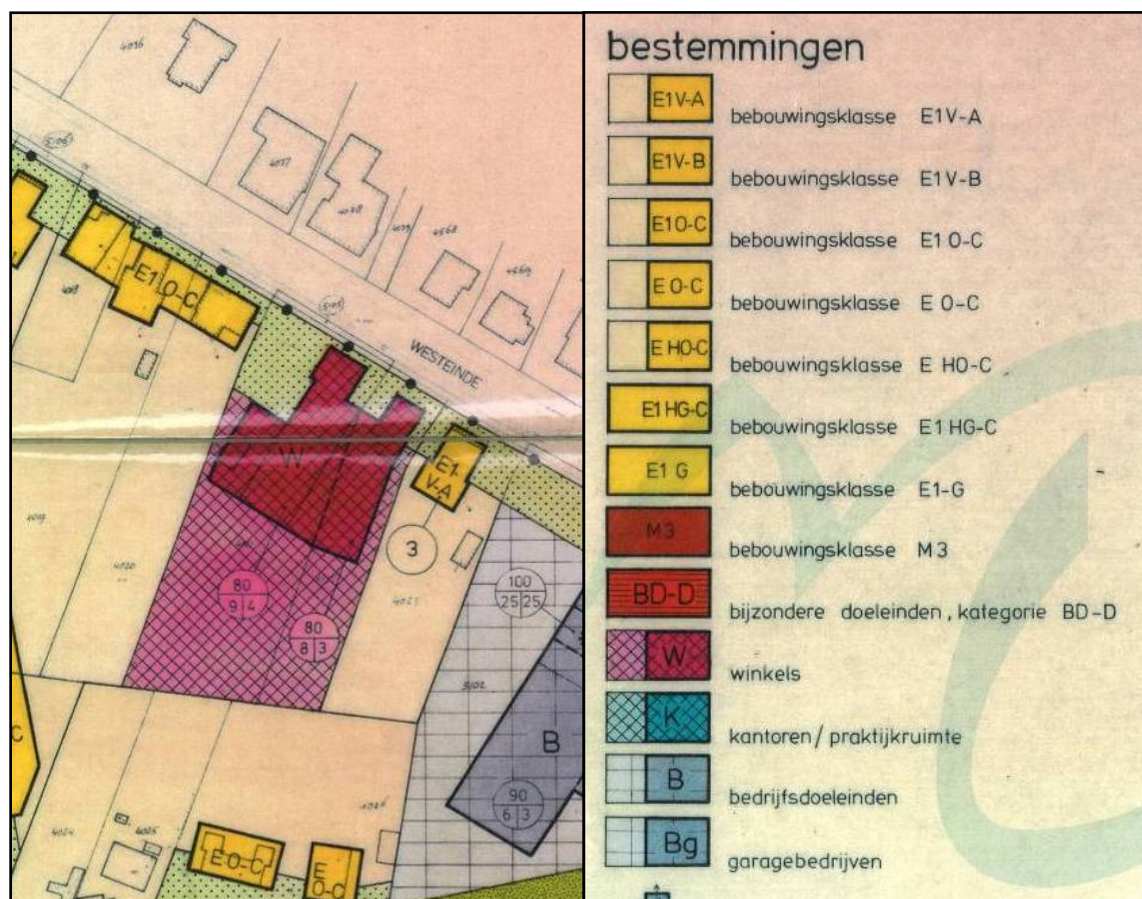
Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om in te spelen op de kwalitatieve woningbehoefte op de woningmarkt en in te kunnen spelen op de groei van het aantal huishoudens richting 2015. Belangrijk daarbij is de vraag: voor welke doelgroepen worden woningen gerealiseerd en betreft dit huur- of koopwoningen?

Vanuit Westerbork wordt ook een dringende behoefte aan starterswoningen aangegeven. In de periode 2005-2009 zet de gemeente zich in voor de realisatie van minimaal 5% van de nieuwbouw in de koopsector voor starters en jonge gezinnen. Voor Westerbork blijft een programma van 200 woningen tot 2014 gelden.

Toetsing aan het woonplan 2005+ en Monitor Woonplan 2006 – 2007

In de woonvisie wordt veel aandacht geschonken aan de bouw van woningen voor starters. Gezien het feit dat deze doelgroep vertegenwoordigd is in de voorgenomen ontwikkeling kan gesteld worden dat onderhavig plan goed aansluit op het beleid uit de woonvisie. Daarnaast draagt onderhavig project bij aan de invulling van het woningbouwprogramma van 200 woningen voor de kern Westerbork.

Aansluitend op het woonplan wordt in deze monitor veel aandacht geschonken aan de bouw van woningen voor starters. Middels dit project worden woningen gerealiseerd voor deze doelgroep, op basis hiervan kan worden gesteld dat het project passend is binnen deze beleidsnotitie.



Uitsnede kaart bestemmingsplan

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Oude Beilerweg' vigerend.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 1983.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Winkels' (W). De op de plankaart als 'Winkels' aangegeven gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandel met de daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en erven.

Toetsing aan Bestemmingsplan 'Oude Beilerweg'

De locatie heeft binnen het bestemmingsplan 'Oude Beilerweg' de bestemming 'Winkels'. De beoogde realisatie van woningen en verkeers- en parkeervoorzieningen behorende bij deze ontwikkeling past niet binnen de doeleindenomschrijving en bebouwingsvoorschriften van de bestemming aan het Westeinde 27. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

4 Uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Bodem

Uit archief- en dossieronderzoek is gebleken dat tegenover de onderzoekslocatie in het verleden een benzinepomp aanwezig was.

De bodem ter plaatse is verontreinigd geraakt met minerale olie en vluchtige aromaten. Deze verontreiniging heeft zich verspreid onder de openbare weg tot binnen de onderzoekslocatie. Ter plaatse is in 2001 en 2004 een bodemsanering uitgevoerd waarbij verontreinigde grond is ontgraven.

De noordzijde van de onderzoekslocatie heeft door dit geval van bodemverontreiniging een verdacht karakter. Ten einde te kunnen verifiëren of de bodemsanering in voldoende mate is uitgevoerd, is in het verkennend bodemonderzoek dit deel van de onderzoekslocatie als aparte, verdachte, deellocatie onderzocht.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Econsultancy bv heeft op 18 juli 2008 een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Vanaf +/- 2 m-mv komen leemlagen voor. Daarnaast is de ondergrond plaatselijk zwak gleyhoudend. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven dat een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocaties te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: onverdacht terreindeel

De bovengrond van het noordelijk terreindeel is zwak tot matig puinhoudend. Verder zijn er in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Zowel de zintuiglijk schone als de matig puin houdende bovengrond zijn licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en chroom. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

B: noordelijke perceelsgrens

Ten noorden van de onderzoekslocatie was in het verleden een benzineservicestation gesitueerd (nr. 20). In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen die gerelateerd kunnen worden aan de bij het voormalige

benzineservicestation aangetroffen verontreiniging met minerale olie en aromaten. De ondergrond is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Deze lichte xylenen verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel Westeinde 20.

De vooraf gestelde hypothese, dat deel locatie A als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. De onderzoeksresultaten komen op hoofdlijnen overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (april 1998, milieuadviesbureau Eco-Reest bv). Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede de bestemmingsplanwijziging.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat ook voor deze deellocatie géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2 Geohydrologisch onderzoek en watertoets

4.2.1 Geohydrologisch onderzoek

Econsultancy bv heeft op 24 juni 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

Het geohydrologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de herontwikkeling van de locatie, alsmede in het kader van duurzaam waterbeheer. Doel van het onderzoek is het bepalen van enkele geohydrologische parameters, waaronder de waterdoorlatendheid (k-waarde), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen.

Bodemopbouw en grondwater

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, zeer fijn zand en is plaatselijk zwak grindhoudend. Plaatselijk is de bovengrond matig puinhoudend. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak tot sterk zandig leem, welke plaatselijk sterk kleihoudend en matig humeus is. Het grondwaterniveau varieert van 2,3 tot 2,9 m-mv.

Doorlatendheid

Op de onderzoekslocatie zijn 3 doorlatendheidsmetingen in de volgende onverzadigde bodemlagen uitgevoerd, waarbij het volgende is geconcludeerd:

- zwak siltig, zeer fijn zand (MP1 en MP3)
De bodemlaag heeft een gemiddelde doorlatendheid van 2,20 m/dag en wordt als goed doorlatend geclassificeerd.
- zwak siltig, matig fijn zand (MP2)
De bodemlaag heeft een doorlatendheid van 7,97 m/dag en wordt als goed doorlatend geclassificeerd.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Rekeninghoudend met factoren die de doorlatendheid kunnen beïnvloeden, wordt bij dimensionering bij voorkeur een minimale k-waarde aangehouden van 1,0 m/dag. Econsultancy bv acht de onderzochte bodemlagen geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en de storende lemlagen welke zich in de ondergrond bevinden.

4.2.2 Watertoets

Als vervolg op het geohydrologisch onderzoek is in september 2008 is door Civicon B.V. een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is in augustus 2010 geactualiseerd op basis van het vernieuwde stedenbouwkundig plan.

Algemeen

Als uitgangspunt geldt dat het nieuw verhard oppervlak niet wordt aangekoppeld. Opgevangen hemelwater dient te worden vastgehouden binnen het plangebied. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat voor alle verharde oppervlakken (dakoppervlakken woningen en bergingen, wegen en parkeerplaatsen) fysieke afkoppelvoorzieningen moeten worden aangelegd.

Systeemkeuze

Het hemelwater kan door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratierool) in de bodem infiltreren. Deze voorziening kan overstorten op het bestaande gemengde stelsel. Het ontwerp van de infiltratievoorziening dient nader uitgewerkt te worden.

Bergingseisen

De bergingseis van het waterschap Reest en Wieden is (waterbeheerplan 2010-2015) dat binnen stedelijk gebied de infiltratievoorzieningen een normbui van $T=100 + 10\%$ moeten kunnen verwerken

Bergingsberekening

De volgende grondslagen en uitgangspunten zijn voor de berekeningen van het afkoppelsysteem gehanteerd.

- Maatgevende bui: $T=100 + 10\%$
- Toepassing infiltratievoorziening: IT-riool met een lengte van 145 meter en een diameter van 800 mm
- Afvoerend oppervlak: 1913 m²
- Doorlatendheid van de grond: 2,45 m/d

Uit de berekening met bovenstaande uitgangspunten blijkt dat de berging 41,7 mm (80 m³) bedraagt. Uitgangspunt is dat het infiltratieriool onder de verharding van het parkeerterrein en van de weg wordt aangelegd. Rekening houdend met de benodigde dekking op de buis van minimaal 1,20 m (in verband met kruisende kabels en leidingen), betekent dit dat de buis deels in de maatgevende waterstand (GHG) komt te liggen.

Dit behoeft echter geen probleem te zijn. Relevant is dat de maximale berging in de zomerperiode beschikbaar is. Gedurende de zomerperiode heerst over het algemeen de GLG (13,70 m +NAP).

Door middel van een overstortconstructie (met terugslagvoorziening) kan het infiltratieriool, nog nader te dimensioneren, aangesloten worden op het gemengde stelsel. Het gekozen ontwerp inclusief de overstortconstructie dient nog wel hydraulisch getoetst te worden ('water-op-straat'-situatie).

Samenvattend kunnen de onderstaande conclusies en aanbevelingen gegeven worden:

- Globaal beschreven ligt de onderzoekslocatie in het westelijk deel van de kern Westerbork. De onderzoekslocatie is gelegen ten zuiden van Westeinde en ligt ten westen van de Maalderij.
- De GHG voor het plangebied bevindt zich op circa 14,80 m+NAP en de GLG op 13,70 m+NAP. Met een gemiddelde maaiveldhoogte van 16,40 m+NAP bedraagt de minimale theoretische ontwateringsdiepte 1,60 m-mv;
- De doorlatendheid van de bodem is goed en varieert van 2,2 tot 7,97 m/dag, als uitgangspunt is gekozen voor een k-waarde van 2,45 m/dag;
- In de ondergrond komt een storende leemlaag voor, onbekend is of er sprake is van spanningswater onder deze laag;
- Uitgangssituatie is dat het totaal verharde oppervlak (1.913 m²) niet wordt aangekoppeld;
- Als bergingseis is gehanteerd $T=100+10\%$;
- Infiltreren kan plaatsvinden door middel van een infiltratieriool met daarbij een overstortmogelijkheid op het bestaande gemengde stelsel;

- Het infiltratieriool kan onder de verharding van het parkeerterrein en de weg aangelegd worden;
- Het terrein incl. belendende percelen zal ingemeten moeten worden, zodat de maaiveldhoogten t.o.v. NAP bekend zijn;
- Bij grote afwijkingen in toekomstig verhard oppervlak t.o.v. de huidige aanname dient de te realiseren berging geactualiseerd te worden;
- De definitieve keuze omtrent het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan dient in overleg te gebeuren met de gemeente en waterschap;
- De waterhuishoudkundige en civieltechnische uitwerking dient nog plaats te vinden.

4.3 Akoestische aspecten

Door Econsultancy is op 4 juli 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Westeinde 27 te Westerbork

De invallende geluidsbelasting wordt voor de Wet Geluidhinder getoetst voor wegen die een geluidszone hebben in het kader van deze wet. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen overschreden op de beide woningen die direct aan de weg zijn gelegen (reken punt 1 - 3). De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Hieronder zijn de mogelijke maatregelen geschetst aan de bron en in de overdracht om zo mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen.

- **Bronmaatregelen**
Bij het toepassen van een stil wegdek (dunne deklaag of dubbellaags ZOAB) kan de geluidbelasting van het Westeinde met ten hoogste 4 dB afnemen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan op de voorgevel nog niet gehaald. De maatregel zou moeten worden getroffen door de wegbeheerder. Deze maatregel is uit financieel oogpunt voor twee woningen niet haalbaar.
- **Maatregelen in de overdracht**
De geluidbelasting op de voorgevel kan verder worden teruggebracht door het toepassen van een geluidscherm van tenminste 4 m tussen de weg en de woning. Deze maatregel is gezien de ligging binnen de bebouwde kom uit stedenbouwkundig en veiligheidsoogpunt ongewenst en is derhalve niet verder uitgewerkt.
- **Hogere waarden**
Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar dan wel ongewenst zijn uit financieel, stedenbouwkundig en veiligheidsoogpunt dient voor 2 woningen een hogere waarde te worden aangevraagd van 56 dB voor wegverkeer van het

Westeinde. Als grond kan daarbij worden aangevoerd dat het gaat om het vervangen van bestaande bebouwing.

- **Eis geluidwering**

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA,k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning tenminste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA,k . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de geluidwerende voorzieningen mag de tijdelijke aftrek ex. art 110-g niet worden toegepast zodat moet worden gerekend met de berekende geluidbelasting. Bij een maximale invallende geluidbelasting van 61 dB is voor de gevels van de beide hoogst belaste woningen een GA,k vereist van 28 dB voor de geluidbelaste gevels van de verblijfsgebieden van deze woningen.

Voor de overige woningen is de minimum GA,k vereist van 20 dB voor de gevels van de verblijfsgebieden. Bij standaard voorzieningen als dubbel glas, een goede kierdichting op bewegende delen en ventilatieroosters met een geluidisolatie R_{qa} van minimaal -2 dB(A) wordt aan deze minimumeis van $GA,k = 20$ dB voldaan.

4.4 Milieuhinder

Onderhavig project is gelegen binnen gebied met diverse centrumfuncties. Het betreft hier voornamelijk detailhandel en een aantal horecafuncties. Conform de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan een dergelijk gebied worden aangeduid als een gemengd gebied. Voor deze gebieden is een aparte lijst opgesteld waarin per categorie (A, B of C) aangegeven wordt wat mogelijk/toegestaan is. Detailhandel (waaronder de fietsenwinkel aan de overzijde van de Westeinde) en horeca (onder andere café's, bars, restaurants en hotels) vallen onder de lichtste categorie A. Voor deze functies geldt dat deze direct naast woonfuncties gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast kan worden gesteld dat de milieuvergunning van de aanwezige inrichtingen afgestemd is op de vele (woon)functies in de directe omgeving.

Er is hier echter sprake van woonontwikkeling in een gemengd gebied dus geen belemmering. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen beperkingen zijn.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig die van belang zijn in het kader van de BEVI. In de nabije omgeving van het plangebied zijn tevens geen wegen, spoorwegen, buisleidingen, waterwegen of luchthavens gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor onderhavig project.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

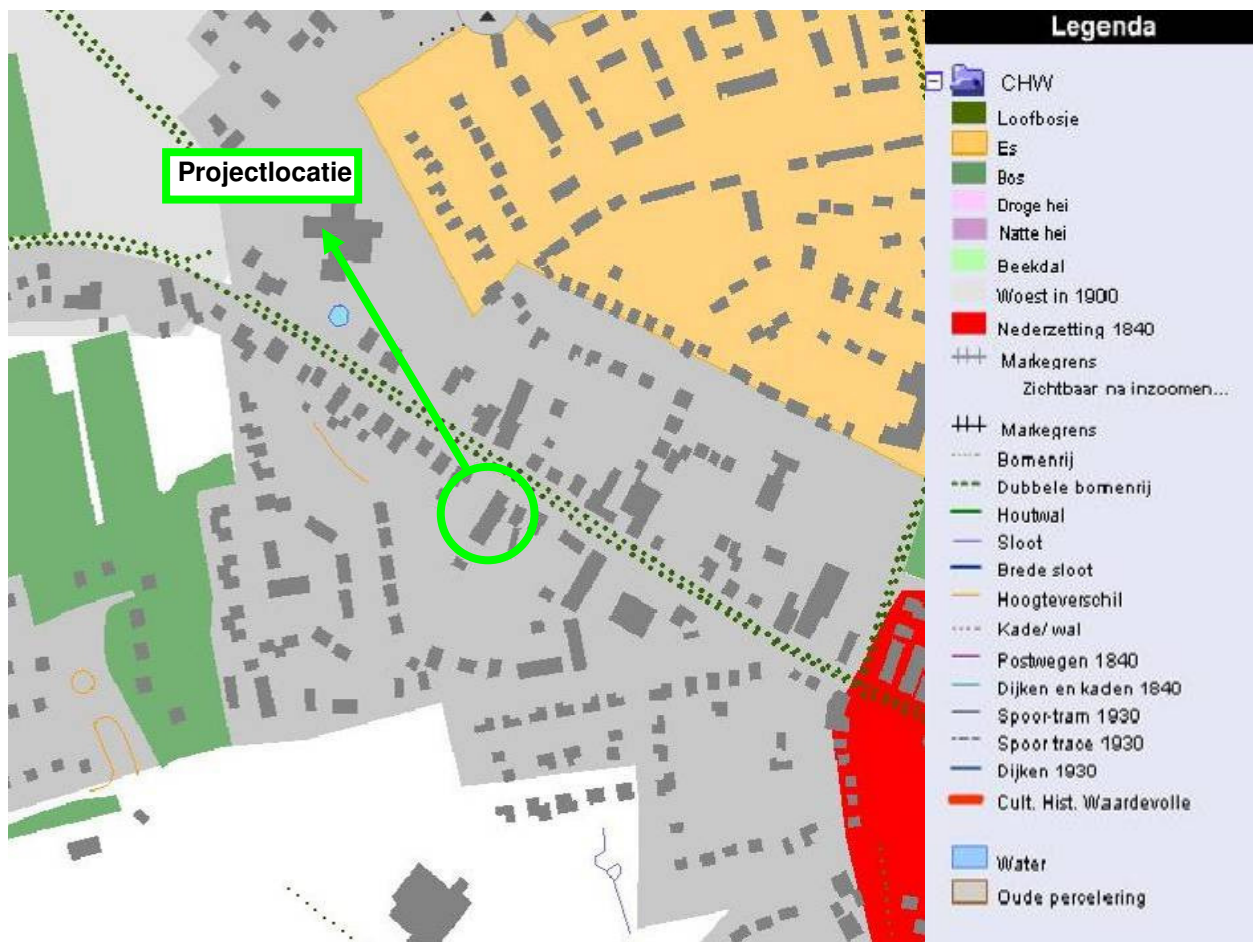
4.6.1 Archeologisch bureauonderzoek

Econsultancy bv heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit twee delen, het archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek.

Voor het bureauonderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

- Wat is er bekend over bodemverstorende ingrepen binnen het plangebied uit het verleden? Is er bijvoorbeeld informatie bekend over vroegere ontgrondingen, bodemsaneringen, egalisaties, diepploegen of landinrichting?
Een groot deel van het plangebied is momenteel bebouwd. Op de locatie van deze bebouwing is het bodemprofiel waarschijnlijk deels reeds verstoord geraakt ten tijde van de bouw. Tevens bevindt het achterterrein van het plangebied zich ± 60 cm lager dan het terrein aan de straatzijde van het Westeinde, waardoor te verwachten is dat een deel van het oorspronkelijke bodemprofiel binnen dit deel van het plangebied reeds afgegraven is.



Uitsnede van de Cultuur Historische Waardenkaart

Ligt het plangebied binnen een landschappelijke eenheid, welke vanuit archeologisch oogpunt een specifieke aandachtslocatie kan betreffen (zoals een relatief hoge dekzandkop of – rug, nabij een veengebied, een beekdal)?

Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom van Westerbork is niet met zekerheid te zeggen binnen welke landschappelijke eenheid het plangebied zich bevindt.

- *Wat is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied en wat is naar verwachting de locatie, omvang, aard, kwaliteit, datering en de landschappelijke context van (eventueel aanwezige) archeologische waarden?*

Vanuit de verzamelde aardwetenschappelijk gegevens kan vooralsnog niet duidelijk bepaald worden binnen welke landschappelijke eenheid het plangebied ligt en welke bodemsoort kan worden verwacht.

Indien het plangebied zich binnen een gebied van lage landduinen bevindt en er een veldpodzolbodem aanwezig is, kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De omgeving van het plangebied was vanaf het Paleolithicum al gunstig is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. De kans op het voorkomen van de resten is middelhoog. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens.

- *Wat voor vervolgonderzoek is noodzakelijk om de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen?*

Een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek.

4.6.2 Archeologisch veldonderzoek

Het inventariserend veldonderzoek heeft Econsultancy bv laten uitvoeren door ADC ArcheoProjecten. Uit het veldonderzoek komt naar voren dat de bodem binnen het grootste deel van het plangebied verstoord is tot in de C-horizont. Alleen in het middenoostelijk deel van het plangebied een intacte polzodbodem aangetroffen. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn nog In het zuidelijk deel van het plangebied zijn nog restanten van een podzolbodem aangetroffen. De bodem in de directe omgeving van het voormalige bedrijfspand is tot 100 à 120 cm-mv verstoord.

Dit is waarschijnlijk een gevolg van toentertijd uitgevoerd bouwwerkzaamheden. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzocht gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de

plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd overheidsorgaan (provinciaal archeoloog bij het Drents Plateau), zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.7 Natuur en ecologie

4.7.1 Quicksan flora en fauna

Econsultancy bv heeft op 9 juli 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Waarnemingen en te verwachten soorten

Huismus en spreeuw maken gebruik van de bebouwing op de onderzoekslocatie om te broeden. De gierzwaluw is boven Westerbork waargenomen, maar niet vastgesteld als broedvogel op de onderzoekslocatie. Dit is echter niet uit te sluiten; er zijn voor gierzwaluwen geschikte nestplaatsen in het gebouw aanwezig. De bebouwing op de onderzoekslocatie is in gebruik als verblijfplaats van een steenmarter. Er zijn diverse latrines aangetroffen. Verder liggen er verspreid door de kamers uitwerpselen. De bebouwing is zeer geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen door talloze openingen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken om tussen ruimtes achter betimmeringen, tussen muren en op zolders te geraken. Er zijn op de zolder en in de kelder diverse uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Tijdens de avonduren van het veldbezoek is in ieder geval één, en zijn mogelijk twee, gewone dwergvleermuizen uit het gebouw gevlogen. Voor de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat.

Gebiedsbescherming

De afstand tussen de EHS en Natura 2000-gebieden en het plangebied is zodanig dat de EHS en Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. (zie bijlage 1)

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar steenmarters zal uitwijzen of er ook dit jaar jongen groot worden gebracht in het gebouw. Voor de sloop van het gebouw betekent dit dat er ontheffing moet worden aangevraagd voor het verstoren van vaste rust- of verblijfplaats van de steenmarter. Hierbij is het van belang dat de aard van het verblijf is vastgesteld.

Op basis van de geschiktheid van de bebouwing, de aangetroffen sporen en de waarneming tijdens het veldbezoek is het vastgesteld dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan het gebruik van de gebouwen en de functie die het gedurende het seizoen voor vleermuizen heeft, worden vastgesteld, zodat voldoende gegevens verkregen worden voor een eventuele ontheffingsaanvraag.

4.7.2 Aanvullend ecologisch veldonderzoek

In november 2008 is door Econsultancy een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en de steenmarter.

Vleermuizen Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De bebouwing op onderzoekslocatie vormt een verblijfplaats van enkele gewone dwergvleermuizen. De verblijfplaats is waarschijnlijk jaarrond in gebruik. Het gebruik als winterverblijf is niet aangetoond, maar eveneens niet uit te sluiten. Het betreft een verblijfplaats van slechts enkele individuen. Er is op de onderzoekslocatie geen sprake van een kraamverblijf van vleermuissoorten. De onderzoekslocatie is in het verleden eveneens in gebruik geweest door laatvlieger of gewone grootoorvleermuis. Er zijn echter geen aanwijzingen gevonden dat er momenteel door één van deze soorten van de onderzoekslocatie gebruik wordt gemaakt. Mogelijk ligt de oorzaak hiervan in het betrekken van het pand door een steenmarter.

Foerageergebied

De onderzoekslocatie vormt geen belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. De plannen zullen naar verwachting geen aantasting van belangrijk foerageergebied vormen. Tijdens en na de werkzaamheden zal er voldoende geschikt foerageergebied overblijven. Daarnaast is in de directe omgeving ruim voldoende geschikt habitat voor vleermuizen aanwezig.

Vliegroutes

Door de herinrichting van de onderzoekslocatie worden er geen vliegroutes verstoord. Hierbij moet worden vooropgesteld dat de bomen in de omgeving, die als potentiële vliegroute of oriëntatiepunt kunnen fungeren, gehandhaafd blijven. Het gaat hierbij met name om de kastanjes langs het Westeinde.

Steenmarter

Middels het onderzoek is vastgesteld dat de steenmarter dit seizoen de bebouwing op de onderzoekslocatie gebruikt heeft als kraamplaats. Tijdens de bezoeken is waargenomen dat het aantal uitwerpselen in de woning vermeerderde en is een aantal vochtige plekken waargenomen. Verder is op een aantal plaatsen marterlucht waargenomen. Tijdens het laatste veldbezoek in oktober is geen vermeerdering van sporen waargenomen waaruit opgemaakt kan worden dat de bebouwing hoofdzakelijk in gebruik is als kraamplaats.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en fauna wet artikel 75c

Voor het verstoren van de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en steenmarter dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het ministerie van LNV. Voor het verkrijgen van de ontheffing zullen mogelijk compenserende en mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

4.7.3 Aanvulling op onderzoeksrapportages

Op verzoek van de gemeente heeft Econsultancy middels een brief (20 juli 2009) een aanvullende toetsing uitgevoerd met betrekking tot de gebiedsbescherming. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

4.7.4 Ontheffing Flora- en fauna wet artikel 75c

Op 25 februari 2010 is er door Doornbos bedrijfsmakelaars (voorheen de ontwikkelende partij) de benodigde ontheffing aangevraagd. Op 1 juni 2010 is deze ontheffing afgegeven. Dit besluit is als bijlage 2 toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen belangrijke hoofdkabels en/of –leidingen aanwezig in het projectterrein waar op voorhand rekening mee dient te worden gehouden. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, waar planologisch relevante leidingen worden opgenomen.

4.9 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. De Wet Luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet Milieubeheer) vormt hiervoor het toetsingskader. In het kader van deze wet is het 'Besluit Niet in betekende mate' (30 oktober 2007) en de 'Regeling Niet in betekende mate' (31 oktober 2001) vastgesteld.

Conform deze Amvb en Ministeriële regeling kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat indien sprake is van één ontsluitingsweg en de realisatie van maximaal 1500 woningen, een project van NIBM is en een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig is. Onderhavig project blijft met de realisatie van 12 woningen ruim onder deze norm.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat uitgaande van een worst-case scenario waar de bestaande verkeersaantrekkende werking van het plangebied buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig project met de realisatie van 12 woningen niet een in betekende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Voor onderhavig project hoeft dan ook geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

5 Planbeschrijving

5.1 Beschrijving van het project

Het plangebied biedt ruimte aan 12 twee-onder-één kapwoningen. Parkeren geschiedt dan ook in de openbare ruimte en middels een opstelplaats (parkeerplaats) op eigen terrein. Aangrenzend aan de opstelplaats is per perceel een berging gesitueerd. De woningen zijn gesitueerd rondom een pleintje en zijn gericht op de doelgroep starters.

Twee woningen van de 12 vormen vanuit de Westeinde een begeleiding richting het centrale hofje. Samen met de ronde vorm van het pleintje ontstaat hierdoor een speels en afwisselend beeld en vormt het een binnengebied met een eigen identiteit.

De bebouwing in het hofje krijgt een kleinschalig en dorps karakter door de bouwmassa vorm te geven in maximaal 1 tot 2 bouwlagen met kap (afgetopt zadeldak). De woningen worden in eenzelfde architectuurstijl gebouwd, waardoor gesproken kan worden van een samenhangend geheel.

De twee woningen die op het Westeinde georiënteerd zijn, sluiten aan bij de overige lintbebouwing en wordt in de rooilijn (met kleine verspringingen) gesitueerd. De kaprichting van de woningen en de bestaande woning direct ten westen hiervan, is evenwijdig aan de weg en vormt hiermee een contrast met de overige belendende (bestaande) woningen aan het lint die de kaprichting loodrecht op het Westeinde hebben. Op deze wijze markeren ze de entree naar het plangebied.

5.2 Verkeerskundige aspecten

5.2.1 Verkeer

De interne structuur wordt aangesloten op het Westeinde waardoor deze de ontsluitingsweg voor het plangebied vormt. De woningen worden ontsloten door een doodlopende straat die haaks op het Westeinde aantakt en eindigt op een pleintje. Het pleintje is qua dimensionering dusdanig vormgegeven dat het tevens als keerlus dient voor het autoverkeer.

5.2.2 Parkeren

De te realiseren starterswoningen vallen conform de CROW uitgave 'ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' onder het segment 'goedkope woningen'. Conform deze uitgave dient voor goedkope woningen een parkeernorm van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning gerealiseerd te worden. Uitgaande van de eerder aangegeven maximaal aantal woningen betekent dit dat voor



Te realiseren situatie

Toelichting

onderhavig project minimaal 17 (12 x 1,4) parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Binnen het plan is er ruimte voor 18 parkeerplaatsen, waarvan 6 openbare parkeerplaatsen en de overige parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein. Gesteld mag worden dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

5.3 Beeldkwaliteit

Tezamen met de Hoofdstraat en Oosteinde vormt het Westeinde een cultuurhistorische bebouwingslint door Westerbork. De bebouwing is hoofdzakelijk vrijstaand en bestaat uit één bouwlaag met kap. Incidenteel komt ook twee bouwlagen met kap voor. De architectuur is traditioneel en dorps door toepassing van metselwerk in diverse aardetinten en kappen voorzien van dakpannen in voornamelijk antraciet, bruin en oranje.

Het plangebied ligt direct aan het Westeinde. Het is dan ook van belang dat de bebouwing die direct gelegen is aan het Westeinde op een soepele wijze wordt ingepast in het beeld van het bebouwingslint. Deze woningen dienen opgebouwd te zijn in één bouwlaag met een (hoge) kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. De voorgevelrooilijn mag licht verspringen ten opzichte van belendende panden. Ook materialisering dient afgestemd te worden door toepassing van antraciete dakpannen en bakstenen gevels in een lichte aardetint.

Daarnaast is het van belang dat de woningen aan het hofje gerelateerd zijn aan de woningen langs het Westeinde. Dit betekent dat voor alle woningen ingezet wordt op een samenhangend architectuurbeeld, waarbij de woningen aan het Westeinde het hofje herkenbaar maken vanaf de doorgaande weg. Dit architectuurbeeld wordt gekenmerkt door een traditionele gevelopbouw met een enigszins horizontale gevelgeleding door dakgoten, dakkapellen en verbijzonderingen in het metselwerk. Daarnaast worden raam- en deuropeningen geaccentueerd in het metselwerk. Ook zijn detailleringen middels andere materialen (zoals houtwerk) mogelijk.

Concluderend is het creëren van samenhang in de beeldkwaliteit van de totale woningbouwontwikkeling uitgangspunt. Voor de 10 woningen aan het binnenhofje is een definitief ontwerp beschikbaar. Dit geldt niet voor de woning(en) aan het Westeinde. Voor dit deel van het plangebied worden de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- De voorgevelrooilijn dient op minimaal 4 meter van de voorste perceelsgrens gesitueerd te zijn (minimaal gelijk aan het te slopen pand);
- Hoofdgebouw in één bouwlaag met kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg is gesitueerd;
- De kap dient een hellingshoek te hebben van minimaal 45 graden, zodat het dakvlak goed zichtbaar is;
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3,5 meter respectievelijk 9 meter;



achtergevel
woning 1 en 2



achtergevel
woning 3 t/m 12



voorgevel
woning 1 en 2



voorgevel
woning 3 t/m 12



zijgevel
woning 1



zijgevel
woning 2



zijgevel
woning: 3, 7, 9 en 11 [getekend]
woning: 4, 6, 8 en 10 [gespiegeld]



zijgevel
woning: 12 [getekend]
woning: 5 [gespiegeld]

Gevelaanzichten

Door de ligging van het hoofdgebouw op een hoek dient de oriëntatie van de woning(en) tweezijdig te zijn;

- Het dakvlak dient voorzien te zijn van dakpannen in de kleur antraciet;
- Gevels dienen opgetrokken te worden in metselwerk in lichte aardetinten;
- De gevels dienen overwegend horizontaal geled te worden (bijvoorbeeld middels dakgoot, dakkapel en gevelopeningen);
- Geveldetallering dient zorgvuldig en subtiel aangebracht te worden, bij voorkeur door verbijzonderingen in het metselwerk of afwijkend materiaalgebruik (zoals houtwerk) in de afwerking.

5.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte is voornamelijk ingericht ten behoeve van verkeersdoeleinden. Trottoirs ontbreken waardoor er sprake is van een eenduidige verharde ruimte.

Aan de randen (westzijde plangebied) wordt een groene buffer gecreëerd door de aanleg van groenvoorzieningen die de overgang met de belendende bestaande percelen vormgeeft. De openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd in deze groene buffer.

6 Juridische aspecten/vormgeving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het gemeentelijk handboek.

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

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro 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 het Bro, de SVBP 2008, het IMRO 2008 en het gemeentelijk handboek.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gehanteerd.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bij de woning behorende tuinen, erven en terreinen.

In de bouwregels is geregeld dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en er maximaal 2 woningen per bouwvlak zijn toegestaan. Verder zijn er regels gegeven voor de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er zijn wel nadere regels gegeven omtrent de situering van deze bouwwerken, zo moeten zij (met uitzondering van erkers) bijvoorbeeld minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 85 m².

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de in de specifieke gebruiksregels opgenomen voorwaarden. Er kan in het kader van een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven, ook hiervoor zijn in de regels voorwaarden opgenomen.

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is de ontsluitingsstructuur van het plangebied opgenomen. Op gronden met deze bestemming zijn voor wat betreft bouwen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde (geen overkappingen) toegestaan.

6.3 Opbouw van de regels en de verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. De bestemming in de verbeelding is gekoppeld aan een artikel in de regels.

6.4 Algemene overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- de algemene ontheffingsregels.

Tot slot bevatten de regels overgangsrecht en een slotregel.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het project zal financieel worden gedragen door de initiatiefnemer. Ten behoeve van het project wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Uit de beleidstoetsing van deze rapportage is gebleken dat binnen de gemeente Midden-Drenthe en de kern Westerbork, dringend behoefte is aan starterswoningen. Onderhavig project speelt hier op in door voor deze doelgroep woningen te realiseren.

Tevens worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om tijdens de procedure te reageren op het plan.

7.2.2 Vooroverleg en zienswijzen

Vooroverleg

Onderhavig plan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Drenthe, de VROM-inspectie en het waterschap. Enkel van het waterschap Reest & Wierden is een reactie gekomen die de nodige aandacht verdient. Deze reactie is als bijlage opgenomen in deze toelichting. De opmerking over het feit dat de berging ook in de winter beschikbaar moet zijn wordt bij realisatie van het plan meegenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Westeinde 27, Westerbork heeft, in het kader van zienswijzen, van 25 november 2010 tot en met 5 januari 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen van burgers, wel van instanties. Tevens zijn er enkele ambtelijke aanpassingen. In de bijlage is de nota van beantwoording en de reactie van de provincie Drenthe opgenomen.